

Stadt Nidderau
Bebauungsplan
„Bücherweg II“
Stadtteil Windecken

B E G R Ü N D U N G

03. Juli 2006

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Flacke



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Ing. Bruno Koch
Städtebauarchitekt SRL

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3. Übergeordnete Planungen	4
3.1 Entwicklung aus dem Regionalplan	4
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3 Sonstige Planungen	5
4. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
6. Gestaltungsfestsetzungen	7
7. Erschließung.....	9
7.1 Verkehrserschließung	9
7.2 Ver- und Entsorgung	11
7.3 Bodendenkmäler	12
8. Altflächen.....	12
9. Naturschutz und Landschaftspflege	13
10. Umweltverträglichkeit	15
11. Flächenbilanz	20

Planungsrechtlicher Hinweis: Auf dieses Bauleitplanverfahren finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Windecken zwischen dem südwestlichen Ortsrand und der geplanten Ortsumgehung Heldenbergen/Windecken (B 45). Im Nordosten wird das Baugebiet durch die bestehende Bebauung entlang des Bornwiesenweges und des Städter Weges begrenzt. Im Nordwesten umfasst der Geltungsbereich die Kläranlage Windecken, im Südosten die Aussiedlerhöfe Tal-, Marien- und Katharinenhof. Das Baugebiet wird von der Kilianstädter Straße (L3009) in einen nördlichen Teil in der Flur 21 und in einen südlichen Teil in den Fluren 16 und 17 gegliedert.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist leicht nach Norden zur Nidder hin geneigt. Südlich der Kilianstädter Straße ist das Gelände stärker wellenförmig bewegt und weist im nördlichen Bereich tendenziell eine Neigung in Richtung Nidder auf. Die Aussiedlerhöfe liegen in einem leichten Talkessel zwischen Städter Berg und Gailenberg.

Folgende externe naturschutzfachliche Ausgleichsflächen wurden in den Geltungsbereich aufgenommen:

Gemarkung Eichen, Flur 4, Flurstück 8/2 (tlw.),
 Gemarkung Heldenbergen, Flur 9, Flurstück 99,
 Gemarkung Heldenbergen, Flur 13, Flurstück 127,
 Gemarkung Heldenbergen, Flur 14, Flurstück 5,
 Gemarkung Ostheim, Flur 6, Flurstück 1/5 (tlw.),
 Gemarkung Ostheim, Flur 7, Flurstücke 2 (tlw.),
 Gemarkung Ostheim, Flur 8, Flurstück 8 (tlw.),
 Gemarkung Ostheim, Flur 10, Flurstück 2/1 (tlw.),
 Gemarkung Ostheim, Flur 13, Flurstück 1/1 (tlw.),
 Gemarkung Ostheim, Flur 18, Flurstück 103/2 (tlw.),
 Gemarkung Windecken, Flur 5, Flurstücke 56, 189/57, 190/58, 191/59 (alle tlw.),
 Gemarkung Windecken, Flur 12, Flurstück 173/1,
 Gemarkung Windecken, Flur 21, Flurstück 63 (tlw.).

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Nidderau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bücherweg II“, die baulichen Flächen bis zur geplanten Ortsumgehung zu erweitern und als Gewerbegebiet auszuweisen. Der südwestliche Ortsrand von Windecken erfährt dadurch eine vorläufig abschließende Arrondierung. Gleichzeitig können die Nutzungsveränderungen, die in Teilbereichen in den letzten Jahren stattgefunden haben, städtebaulich aufgenommen und geordnet werden. Der Stadt Nidderau ist es ein Anliegen, dass die bauliche Entwicklung in diesem Bereich kontrolliert und rechtlich gesichert abläuft.

Anhand der Nutzungsänderungen ist zu erkennen, dass eine hohe Nachfrage an gewerblichen Bauplätzen der in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetriebe besteht. Für die betriebliche Weiterentwicklung sind nahegelegene Erweiterungsflächen von großem Vorteil. Da im Rahmen der Realisierung der Ortsumgehung Heldenbergen/Windecken an der Kilianstädter Straße ein neuer Knotenpunkt mit der geplanten B45 entstehen wird, steigt die Lagegunst des Gewerbegebietes aufgrund der verbesserten Erreichbarkeit stark an. Daher kann davon ausgegangen werden, dass das Gewerbegebiet auch für Neuan siedlungen attraktiv ist, entsprechend gut vermarktet werden kann und die bauliche Entwicklung kontinuierlich fortschreiten wird.

Der Bereich der Kläranlage Windecken wird nun erstmals in einem Bebauungsplan erfasst, wobei die bereits geplante und gem. § 35 (1) 3 BauGB genehmigte Erweiterung Berücksichtigung findet. Ziel der Aufnahme in den Bebauungsplan „Bücherweg II“ ist die planungsrechtliche Absicherung der Versorgungsflächen.

Die Eigentümer der Aussiedlerhöfe haben auf eigenen Wunsch eine Aufnahme in den Bebauungsplan angestrebt. Derzeit betreibt nur noch der Talhof in der Flur 16, Fl.St. 51, Bücherweg 16, Landwirtschaft im Nebenerwerb. Der Marienhof, Flur 16, Fl.St. 9/5 unterhält Pensionspferde, bei der dritten Hofstelle (Katharinenhof) sind die ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäude gewerblich genutzt. Die Wohnhäuser der Hofstellen werden nach wie vor bewohnt. Die Stadt möchte diesem Wunsch nachkommen, da sich in der letzten Zeit eine Entwicklung weg von der landwirtschaftlichen, hin zu einer gewerblichen Nutzung abzeichnet. Dazu fand am 25.10.2005 ein Behördentermin statt, bei dem neben den Landwirten auch Vertreter des Amtes für Umwelt, Natur und ländlichen Raum anwesend waren. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Landwirte entweder ihren Beruf bereits aufgegeben haben oder langfristig keine Perspektive sehen. Der Vertreter der Landwirtschaftsbehörde brachte keine Bedenken vor und verwies darauf, dass die Landwirte eigenverantwortlich eine Entscheidung über ihre Zukunft treffen müssen. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes kann den Landwirten eine neue Perspektive angeboten werden. Die Zustimmung der Landwirte sichert eine mittelfristige Umsetzung des Bebauungsplanes. Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz und können innerhalb dessen auch renoviert oder verändert werden. Neuplanungen unterliegen zukünftig den Bestimmungen des Bebauungsplanes. Für die angrenzenden Gewerbeflächen bedeutet dies, dass die aus der Sicht des Immissionsschutzes erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden müssen, da die ehemaligen Aussiedlerhöfe in das Gewerbegebiet integriert werden.

Zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurde ein Grünordnungsplan auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Empfehlungen des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan übernommen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 sind verschiedene Flächensignaturen im Bereich des Bebauungsplanes vorhanden, die in unterschiedlicher Art und Weise in das geplante Baugebiet eingreifen. Folgende Abgrenzungen der Regionalplankarte sind in Randbereichen betroffen: Regionaler Grünzug, Bereich für die Landwirtschaft, Bereich für Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, Bereich für die Grundwassersicherung, Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer. Das Gebiet wird von einer Rohrfernleitung Gas und einer Hochspannungsleitung überquert.

Für den Bereich der Kläranlage und der Erweiterung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abstimmungsgespräche geführt worden, die zu einer Genehmigung der Anlage führten. Die vorhandenen Gas- und Hochspannungsleitungen werden entweder in direkter Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen in den Bebauungsplan aufgenommen, mit entsprechenden Schutzstreifen versehen oder es werden, falls erforderlich, Modalitäten für eine Verlegung gefunden.

Die Stadt Nidderau geht derzeit davon aus, dass die o.g. Bereiche lediglich in Randbereichen in sehr geringen Flächengrößen und im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstellen betroffen sind. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Friedrich vom RP Darmstadt wird davon ausgegangen, dass die o.g. Belange nicht berührt werden und die Ausweisung des Gewerbegebietes grundsätzlich im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (s.u.) geklärt wurde.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau wurde im Juli 2004 von der Stadtverordnetenversammlung abschließend beschlossen und anschließend vom Regierungspräsidium in Darmstadt genehmigt. Sowohl die Kläranlagenerweiterung als auch große Teile des geplanten Gewerbegebietes sind dort bereits als Bestand bzw. Planung enthalten. In diesen Bereichen ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Dagegen ist der Bereich der Aussiedlerhöfe im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit der Signatur für Aussiedlerhöfe dargestellt. Für diesen Bereich wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geändert und in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet. In diesem Verfahren werden die im Kap. 3.1 genannten Zielvorgaben der Regionalplanung berücksichtigt und mit den zuständigen Behörden eine Einigung erzielt.

3.3 Sonstige Planungen

Die Kläranlagenerweiterung liegt im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ und im Überschwemmungsgebiet der Nidder. Eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung wurde erteilt, eine Teillöschung wird im Zuge weiterer Änderungen an der LSG-Verordnung beantragt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nunmehr außerhalb des genannten Schutzgebietes. Darüber hinaus ist ein großer Teil des Planungsgebietes innerhalb der Grundwasserschutzzone III des Brunnen Windecken positioniert. Die weitere Schutzzone eines Wasserschutzgebietes steht der Ausweisung eines Baugebietes grundsätzlich nicht entgegen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 (2) BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 (3) BauNVO.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.



Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Siedlungsbereiche sind als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Sie weisen gewerblichen, teilweise sogar industriellen Charakter auf. Eine Reduzierung oder Gliederung der Nutzungsarten ist nicht erforderlich, da weder aus immissionsschutzrechtlicher noch aus städtebaulicher Sicht eine Notwendigkeit dazu besteht.

Die Eigentümer der Grundstücke im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Rechtsnachfolger sind mit der Ausweisung der Hofflächen als Gewerbegebiete einverstanden (s.o.). Das entspricht im letztgenannten Fall des Katharinenhofes dem derzeitigen Bestand. Die auf dem Marienhof betriebene Pensionstierhaltung fällt nicht mehr unter den Begriff eines „landwirtschaftlichen Betriebes“, da sie keinem landwirtschaftlichen Betrieb zu- und untergeordnet ist. Pensionstierhaltung gilt nur dann als landwirtschaftlicher Betrieb, wenn sie als eine „bodenrechtliche Nebensache“ zu dem landwirtschaftlichen Betrieb auf der Grundlage der eigenen Bodenertragsnutzung erfolgt. Da dies nicht der Fall ist, wird die Pensionstierhaltung als gewerbliche Nutzung verstanden und dem Gewerbegebiet zugeordnet. Der Talhof ist als landwirtschaftlicher Betrieb in einem Gewerbegebiet zwar grundsätzlich unzulässig, genießt jedoch gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bücherweg II“ Bestandsschutz. Das bedeutet für die rechtmäßig errichteten Gebäude, dass sie nicht nur in ihrem Bestand erhalten und wie bisher genutzt werden können, sondern darüber hinaus, dass zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Bauwerks notwendige Baumaßnahmen durchgeführt werden können, solange die Identität des ursprünglichen Gebäudes gewahrt bleibt. Sollte die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden, ist eine Folgenutzung aus dem Katalog des § 8 BauNVO zulässig. Die Stadt Nidderau sieht ihre Planung in Abstimmung mit dem Landwirt als Zielvorgabe an, die einen längeren zeitlichen Horizont einnimmt und über eine Betrachtung des Bestandes hinausgeht.

Die Maßzahlen der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Trauf- und Gebäudehöhe) werden in den Baugebieten in Anlehnung an die angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der Topographie festgesetzt. Dabei soll jedoch auch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Deshalb wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 in allen Gewerbegebieten festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird für das GE 1 auf 11,0 m, die maximale Gebäudehöhe auf 13,0 m begrenzt. Im GE 2 wird aufgrund der topographisch höheren Lage und der daraus folgenden Fernwirkung eine niedrigere Traufhöhe von max. 9,0 m und eine Gebäudehöhe von max. 11,0 m festgesetzt.

Ausnahmen von den festgesetzten Gebäudehöhen sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und technischen Aufbauten, z.B. bei Schornsteine, Aufzügen, technischen Teilen einer Betonmischanlage, Materialsilos etc., zulässig. Derartige Aufbauten sind in gewerblich geprägten Baugebieten häufig anzutreffen. Durch die Genehmigung von Ausnahmen kann die Gebäudehöhe auf einem der bestehenden Bebauung angepassten Niveau festgesetzt werden, ohne gleichzeitig bei betriebsbedingten Erfordernissen eine zu restriktive Haltung vertreten zu müssen.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut des letzten Vollgeschosses über dem Anschnitt des vorhandenen Geländeniveaus zu verstehen. Als Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe, die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel über der vorhandenen Geländeoberfläche definiert.

Bei Flachdächern wird mit Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) bezeichnet.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann weiterhin durch die Festlegung von Baugrenzen und der Bauweise sichergestellt werden. Eine Bauweise wird in diesem Gewerbegebiet bewußt nicht festgesetzt, da gerade gewerbliche Bauten häufig Kubaturen aufweisen, welche die maximale Längenvorgabe von 50 m bei einer offenen Bauweise sprengen. Die in der Umgebung bereits vorhandenen Gewerbebauten zeichnen sich ebenfalls durch eine großteilige Struktur aus. Die seitlichen Grenzabstände sind gem. § 6 HBO einzuhalten.

Die Festlegung der Baugrenzen geht von einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in den Bereich des Brückenbauwerkes der geplanten B 45 neu aus (s. Kap. 7.1 Verkehrerschließung). Die Baugrenze entlang der Kilianstädter Straße verläuft im nördlichen Baugebiet in einem Abstand von 12,5 m zur Straßenparzelle, da parallel zur Straße ein Grünstreifen und ein landwirtschaftlicher Weg verläuft. Im südlichen Bereich liegt die Baugrenze 3,0 m von der Straßenparzelle und damit mindestens 8,0 m vom befestigten Fahrbahnrand entfernt. Die Baugrenze nimmt vorhandene Baufluchten entlang der Kilianstädter Straße auf.

Entlang der geplanten Ortsumgehung der B45 wird die Baugrenze mit einem Abstand von 20 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. Laut Bundesfernstraßengesetz dürfen in diesem Bereich keine Hochbauten jeglicher Art, also auch keine Werbeanlagen, errichtet werden. Zusätzlich dazu bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone). Auf der Versorgungsflächen (Kläranlage) werden zwar keine Baugrenzen festgesetzt, die 20 m breite Bauverbotszone ist aber nachrichtlich in der Plankarte eingetragen.

Die Baugrenze hält einen Abstand zum Serzbach (Fließgewässer III. Ordnung) von mindestens 10,0 m beiderseits des Baches ein.

Weiter ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Dadurch soll eine ordentliche Bebauung des Gebietes auch in den Randbereichen sichergestellt werden. Dem Entstehen von häufig unansehnlichen Unterstellmöglichkeiten u.ä. in den Randbereichen von Gewerbegebieten wird dadurch entgegengewirkt. Auch die Errichtung von Werbeanlagen, die in Gewerbegebieten als Nebenanlagen angesehen werden, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Gestaltungsfestsetzungen

Eine ortstypische Gestaltung in Anpassung an die bestehenden Strukturen und eine gute Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bilden die Grundlage der ausgearbeiteten Gestaltungsfestsetzungen. Diese Gestaltungsfestsetzungen werden gemäß § 81 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zentrales Anliegen aller Festsetzungen zur Baugestaltung ist es, eine städtebaulich wie landschaftsplanerisch anspruchsvolle Qualität für das Baugebiet zu sichern. Es soll jedoch keine Überreglementierung durch gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, um den Gestaltungsspielraum der Betriebe nicht zu sehr einzuengen und auch technischen Erfordernissen hinreichende Möglichkeiten offenzuhalten.

Gerade in Gewerbegebieten ist mit größeren Bauvolumina und der Errichtung von langgestreckten Hallen zu rechnen. Daher werden für die Fassadengestaltung der Gebäude Festsetzungen zur Gliederung für notwendig erachtet. Bauvorhaben sind im Hinblick auf die Fassadengestaltung mit dem Bauamt der Stadt Nidderau abzustimmen. Die Fassaden sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen, damit langgestreckte Fassaden eine anspruchsvolle Gebäudestrukturierung erhalten. Zur Gliederung können beispielsweise unterschiedliche Baumaterialien, Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben oder Begrünungen und Rankgerüste für Kletterpflanzen verwendet werden.

Stellplätze, die von den Betrieben für Ihre Mitarbeiter oder Kunden errichtet werden, dürfen nicht unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche angebunden werden. Das führt häufig zu unübersichtlichen Situationen im Straßenverkehr. Zum einen behindert das Ein- und Ausparken den fließenden Verkehr, zum anderen verliert das Straßenbild an Eindeutigkeit, so dass Zufahrten zu spät erkannt werden. Deshalb sollen die Stellplätze nur über eine Zufahrt, die max. 6,0 m breit sein darf, an die Verkehrsfläche angebunden werden können, so dass der Rangierverkehr auf den Grundstücken selbst abgewickelt werden muss. Denkbar wäre auch die Errichtung von 2 Einfahrten mit einer Breite von jeweils 3,0 m als getrennte Ein- und Ausfahrt mit Ringverkehr auf dem Grundstück.

Damit das Baugebiet, welches nicht ohne Fernwirkung nach Nordwesten in das Niddertal ist, nicht ein zu aufdringliches und damit negatives Erscheinungsbild erhält, wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Regelung der Werbeanlagen aufgenommen. Dennoch soll den dort ansässigen Betrieben die Gelegenheit gegeben werden, ihren Standort angemessen zu präsentieren. Daher dürfen die ansässigen Gewerbebetriebe innerhalb der hier festgesetzten Gewerbegebiete (= Ort der Leistung) Werbeanlagen errichten. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (s.o.). Werbeanlagen dürfen die Firsthöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Werbeflyer dürfen eine Gesamthöhe von 15 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Aufgrund der Lage an wichtigen Fernstraßen sind Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung nicht zulässig. Die Werbeanlagen müssen so angebracht werden, dass keine Blendung oder Ablenkung des fließenden Verkehrs auf den klassifizierten Straßen erfolgt. Die Farbgestaltung muss so gewählt werden, dass sie nicht den Farben der Verkehrszeichen und Wegweisern gleichen. Die vorbeifahrenden Verkehrsteilnehmer würden durch diese sehr aufdringliche Art der Werbung irritiert und abgelenkt werden. Werbung, die auf Dachflächen montiert oder in Dachflächen integriert ist, wird ebenfalls ausgeschlossen, da die Dachflächen von den umliegenden höheren Hügeln gut einsehbar sind und das Landschaftsbild beeinträchtigen würden.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Stadt Nidderau plant zur Zeit zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes die Grundstücke durch Umlegung neu zu ordnen.

Die äußere Erschließung des nördlichen und südlichen Gewerbegebietes erfolgt über die Kilianstädter Straße (L 3009), die im Ortskern von Windecken von der derzeitigen B 45 abzweigt. Bei der Konzeption der neuen Ortsumgehung der B 45 wurde als Anbindung an die L 3009 ein kreuzungsfreier Knotenpunkt eingeplant. Eine direkte Zufahrt in die geplanten Baugrundstücke ist von der L 3009 und der geplante B 45 neu nicht möglich, da der Bebauungsplan hier einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festsetzt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze soll vom derzeitigen Standort in Richtung Südwesten in den Bereich der geplanten Brücke der B 45 neu über die L 3009 verlegt werden. Sowohl das nördliche als auch das südliche Baugebiet schließen damit innerorts an die L 3009 an. Das Verfahren zur Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist von der Aufstellung des Bebauungsplanes unabhängig und wird nach dessen Bekanntmachung in die Wege geleitet werden.

Damit umfasst der Bebauungsplan die Flächen direkt am Ortseingang Windeckens. Aus diesem Grund ist entlang der Kilianstädter Straße ein beidseitiger Verkehrsgrünstreifen mit jeweils 5,0 m Breite festgesetzt. In diesem Verkehrsgrünstreifen sollen fünf Laubbäume gepflanzt werden. Der Abstand der Bäume zum befestigten Fahrbahnrand muss mindestens 4,5 m betragen, um einen ungehinderten Verkehrsfluß sicher zu stellen. Der Ortseingang und die Kilianstädter Straße werden damit definiert und für die Bewohner und Besucher aufgewertet.

Zur Ausgestaltung der Anbindung des Bornwiesenweges und des Städter Weges an die Kilianstädter Straße wurde im Auftrag der Stadt im Januar 2006 eine Verkehrsuntersuchung von Ingenieurbüro imp-Plan, Frankfurt, erstellt. Die Ergebnisse der Überprüfung fließen insofern in den Bebauungsplan ein, als die notwendigen Straßenverkehrsflächen für den Ausbau bereit gestellt werden. In den Einmündungsbereichen sind die Flächen für die einzelnen Fahrbahnen und die erforderlichen Aufstellflächen für Linksabbieger nachrichtlich eingetragen.

Das nördliche Baugebiet wird über den Bornwiesenweg an die Kilianstädter Straße angebunden. Der Bornwiesenweg ist vollständig ausgebaut. Da nur wenige Gewerbegebietsgrundstücke anschließen, wird die vorhandene Ausbaubreite von ca. 7,00 m beibehalten, auch wenn sie keine komfortable Erschließung darstellt. Die Umbaumaßnahmen sind jedoch unter der Berücksichtigung, dass die Straße erst neu gebaut wurde, nicht unbedingt erforderlich und würden den städtischen Finanzhaushalt unnötig belasten. Eine Wendemöglichkeit wird nicht eingeplant, da bei einer direkten Anlieferung einzelner Betriebe üblicherweise das Wenden auf dem Grundstück selbst möglich ist. Darüber hinaus besteht durch einen vorhandenen Weg, der den Bornwiesenweg mit dem nördlich gelegenen Nidderwiesenweg verbindet, die Möglichkeit einer Umfahrung.

Vom Bornwiesenweg zweigt eine Stichstraße ab, welche die hinterliegenden Grundstücke erschließt. Bei den Grundstücksverhandlungen hat sich gezeigt, dass eine andere Lösung mittels Umlegung nicht ohne weiteres möglich ist. Für die Flurstücke Nr. 29, 30 und 31 der Flur 21 ist zur Sicherstellung der Erschließung eine Zuwegung erforderlich. Um die Anbin-

dung an die Feldflur über die bestehende Brücke an der Nidder hinweg zu ermöglichen, wird am südwestlichen Rand der Kläranlagenerweiterung im Übergang zur B45 neu ein landwirtschaftlicher Weg an den Bornwiesenweg angeschlossen.

Das südliche Baugebiet wird ebenfalls über einen schon vorhandenen, befestigten Weg entlang des derzeitigen Ortsrandes erschlossen. Der Weg wird auf eine Gesamtbreite von 11,00 m erweitert, wobei darin ein 2,00 m breiter Grün-Park-Streifen enthalten ist. Auf diesem Streifen sollen Zufahrten zu den Grundstücken, Besucherparkplätze und Laubbäume angelegt werden. Der Abstand zwischen den anzupflanzenden Bäumen sollte aber maximal 20,0 m betragen, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen. Die Baumscheiben sind mit mindestens 6,0 m² Grünfläche anzulegen und vor Befahren zu sichern. Grundstückszufahrten sollen in diesem Bereich max. 6,0 m breit sein. Die Haupteerschließungsstraße des südlichen Gewerbegebietes wird somit betont und ansprechend gestaltet. Am Ende des Städter Weges ist eine Anbindung an den bestehenden Bücherweg vorgesehen. Die vorhandene Anbindung des Bücherweges an die Kilianstädter Straße ist für Lastwagen unzureichend ausgebaut. In der Vergangenheit kam es mehrfach zu Unfällen aufgrund des unübersichtlichen und beengten Ausbaus. Zukünftig soll die Andienung der Firmen und die Auslieferung der zwischen Kilianstädter Straße und Bücherweg ansässigen Betriebe über den Städter Weg erfolgen. Die Einmündung des Städter Weges in die Kilianstädter Straße wird entsprechend den Vorgaben des Verkehrsgutachtens ausgebaut.

Von der Planstraße zweigt nach ca. 200 m eine Ringstraße mit 8,50 m Breite ab, innerhalb derer sowohl ausreichende Fahrbahnbreiten als auch ein einseitiger Gehweg angelegt werden können. Sie erschließt die hinteren Teile des Gewerbegebietes und ermöglicht damit eine kleinteilige Grundstücksaufteilung entsprechend der derzeitigen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken von ca. 2.000 bis 4.000 m². Die Planstraße mündet auf die Verlängerung des Bücherweges. Die Anbindung an die freie Feldflur ist gegeben.

Die Grundstücke östlich der Fließgewässerparzelle können durch Zufahrten über den Serzbach (Fließgewässer III. Ordnung) erschlossen werden. Die Modalitäten sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass je Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 6,0 m zulässig ist.

Die Planung der Ortsumgehung liegt derzeit nur in analoger Form im Maßstab 1:2.000 vor. Von Seiten des ASV Gelnhausen wurde darüber hinaus digital die Baugrenze als Linie, die in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand verläuft, zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Überlagerung der analogen Pläne mit der digitalen Katasterkarte und der digitalisierten Baugrenze kommt es unweigerlich zu Ungenauigkeiten. Abweichungen in den Flächenabgrenzungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Durch die Aufnahme der geplanten Straßentrasse mit den Böschungskanten sind die Planungsabsichten und Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Planzeichnung eindeutig dargestellt.

In den Planunterlagen zum Planfeststellungsverfahren sind in der südlichen Teilfläche des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Wege neu geplant, die durch die Ausweisung des Gewerbegebietes überflüssig werden. Um einen größeren Verfahrensaufwand zu vermeiden, werden diese Feldwege in den Bebauungsplan nicht übernommen. Nach Rücksprache mit dem ASV Gelnhausen am 03.06.2005 ist die Sachlage so zu beurteilen, dass beim Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes vor der des Planfeststellungsverfahrens der Bebauungsplan gültig bleibt. Ein erneutes Deckblattverfahren zur Änderung des landwirtschaftlichen Weges wird nicht durchgeführt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan werden Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ und „Abwasser“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um ein Betriebsgelände der e.on Mitte AG (ehem. eam Energie AG) und um die Kläranlage mit genehmigter Erweiterung. Das Flurstück 10/4 wird ebenfalls als Fläche für die Kläranlage dargestellt. Zur Zeit wird es teilweise von einem Verein genutzt. Ziel der Stadt Nidderau ist jedoch, den Verein langfristig in dem bestehenden Sondergebiet für Vereinsnutzung in Heldenbergen unterzubringen. Bis dahin genießen die genehmigten Gebäude Bestandsschutz.

Das Baugebiet kann ohne technische Schwierigkeiten an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden. Sowohl Wasserdruck als auch Wassermenge sind hierfür ausreichend. Die Wasserversorgungsleitungen sind überwiegend vorhanden und müssen in den geplanten Erschließungsstraßen ergänzt werden. Auch bei der Bereitstellung der Löschwasserversorgung ist nicht mit Schwierigkeiten zu rechnen.

Die Entwässerung des Plangebietes soll prinzipiell im Trennsystem erfolgen. Im Bornwiesenweg sind die erforderlichen Kanäle vorhanden. In der Kilianstädter Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, in den die Schmutzwässer des südlichen Gewerbegebietes nördlich des Hochpunktes des Städter Weges eingeleitet werden können. Das Regenwasser dieser Flächen kann dem Regenwasserkanal im Bornwiesenweg zugeleitet werden. Die Flächen südlich des Hochpunktes am Städter Weg werden dem Kanalsystem im Bücherweg bzw. dem Serzbach zugeleitet. Bei den letzten Starkregenereignissen war der Serzbach regelmässig überflutet. Durch die Versiegelung der Gewerbeflächen und die Zuleitung des Regenwassers wird sich diese Situation verschärfen. Deshalb soll in die Straßenverkehrsfläche entlang des Serzbaches ein Stauraumkanal einbaut werden, der bei hohen Niederschlagsmengen Regenwasser aufnehmen kann. Langfristig sollte jedoch auch eine Lösung für das Außenbereichswasser, beispielsweise durch eine Regenwasserrückhaltung südlich der geplanten Ortsumgehung, im Sinne des Hochwasserschutzes gefunden werden. Da die Grundstücke entlang des Serzbaches von der geplanten Ortsumgehung bis zur Verrohrung im Bücher Weg als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, kann eine zukünftige Akzeptanz periodisch auftretender Überflutungen ausgeschlossen werden. Einzelheiten sind der nachfolgenden Erschließungsplanung zu entnehmen.

Da in Gewerbegebieten häufig großflächig versiegelte Dach- oder Stellplatzflächen entstehen und die öffentliche Kanalisation damit stark belastet wird, ist im Bebauungsplan die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 10 l/m² Dachfläche in Form geschlossener Zisternen oder offener Becken herzustellen. Der Überlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden. Als gesetzliche Grundlage hierzu wird § 42 (3) HWG herangezogen, in dem geregelt ist, dass Gemeinden durch Aufstellung einer Satzung regeln können, dass im Gemeindegebiet oder Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden können, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Satzungsregelung kann als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Verwendung von Niederschlagswasser kann allerdings aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann ebenfalls nicht festgesetzt werden, da sie nicht Gegenstand der oben zitierten Öffnungsklausel im HWG ist, obwohl sie ökologisch sinnvoll ist. Deshalb wird lediglich auf § 42 (3) HWG verwiesen, wonach Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es an-

fällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

In den vorhandenen Straßen und Wegen sind weitere Leitungen vorhanden, die von den Planungen weitestgehend unberührt bleiben. Leitungen, die nicht in Straßenverkehrsflächen liegen, werden mit entsprechenden Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung sind Bauvorhaben im einzelnen mit der e.on Netz abzustimmen. Durch das Gebiet läuft eine Hochdruckleitung der Gasversorgung Main-Kinzig GmbH, die mit einem Schutzstreifen von 2,50 m Breite beiderseits der Leitung gesichert wird. Eine Umlegung ist zur Zeit nicht geplant.

7.3 Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidderau ist südöstlich der Kilianstädter Straße innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ein Bodendenkmal „Gräber, unbekannte Zeit“ dargestellt. Nach Rücksprache mit dem „Verein für Vor- und Frühgeschichte im unteren Niddertal e.V.“ (Schreiben vom 27.08.2004) sind in dem Gelände vor allem römische Mauern gemeldet. Möglicherweise sind weitere Bodendenkmäler vorhanden.

Die räumlichen Abgrenzungen sind nicht genau bekannt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht ist zunächst eine archäologische Begleitung der Erschließungs- oder Baumaßnahmen notwendig. Ein entsprechender Hinweis wurde deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen. Inwiefern weitere Maßnahmen erforderlich werden, kann erst im Zuge der Bauarbeiten in enger Abstimmung mit den Fachbehörden geklärt werden.

8. Altflächen

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Beim Regierungspräsidium Darmstadt ist die Verfüllung von Recyclingmaterial auf Flurstück 28, Flur 21 aktenkundig. Genauere Erkenntnisse liegen nicht vor; Rückschlüsse auf eine schädliche Bodenbelastung sind nicht möglich.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Grünordnungsplan, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. In diesem Grünordnungsplan werden nach § 4 des Hess. Naturschutzgesetzes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt und bewertet.

Die Festsetzungen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege beruhen auf den Empfehlungen des Grünordnungsplanes, dessen zentrale Aussagen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im folgenden kurz dargestellt und erläutert. Eine ausführliche Begründung zu den einzelnen Festsetzungen ist dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen einerseits der Randeingrünung des Gewerbegebietes, das den südwestlichen Ortsrand Windeckens markiert, andererseits einer ausreichenden Durchgrünung des Gebietes. Gerade in Gewerbegebieten ist die Anlage von Grünstrukturen erforderlich, um den negativen Auswirkungen der menschlichen Eingriffe entgegen steuern zu können. Eine gute Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima, den Boden und die Pflanzen- und Tierwelt aus. Folgende Festsetzungen, die das Bestreben, ein für Mensch und Natur verträgliches Gewerbegebiet zu entwickeln, sind in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes integriert:

- Festsetzung von Verkehrsgrün, Grün-Park-Streifen und Straßenbäumen
- Beschränkung der Bodenversiegelung
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt standortgerechter Gehölze
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Der vorliegende Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Bücherweg II“ hat die Probleme und Konflikte, die sich aus der geplanten Nutzungsänderung in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege ergeben, aufgezeigt und analysiert. Bei Beachtung der gegebenen Anregungen und Empfehlungen des Grünordnungsplanes werden die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe vollständig kompensiert. Die Ergebnisse werden im folgenden kurz zusammengefasst:

Kompensationsmaßnahmen sollten in erster Linie unter dem Gesichtspunkt des funktionalen Ausgleichs erfolgen. Ist dies nicht möglich oder sinnvoll, können Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, sofern sie den örtlichen Zielen des Naturschutzes entsprechen. Als Folge der Baugebietsausweisung gehen im wesentlichen intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen verloren. Die Neuanlage solcher Flächen ist jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll, da diese Lebensräume im betroffenen Landschaftsraum zum einen häufig anzutreffen sind und zum anderen nur geringe ökologische Funktionen für die Pflanzen- und Tierwelt sowie für den Ressourcenschutz übernehmen. Die Schaffung von Ersatzlebensräumen für das gefährdete Hamstervorkommen erfolgt im Zuge der Straßenplanung zur Ortsumgehung von Nidderau.

Folgende Flächen im Besitz der Stadt Nidderau werden für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe herangezogen und mit Maßnahmen belegt:

	Gemarkung	Flur	Flurstück	Abteilung	Maßnahme	Fläche [m²]
F1	Windecken	21	63		Sanierung Streuobstbestand	1.440
F2	Ostheim	7	2 (A)		Sukzession	2.600
F2	Ostheim	7	2 (C)		Sukzession	9.700
F3	Ostheim	6	1/5	17 u. 18	Nutzungsverzicht bei 17 Einzelbäumen	2.268
F4	Ostheim	18	103/2	502 B1	Umbau nicht standortgerechter Bestockung	4.000
F5	Ostheim	10 u. 13	2/1 u. 1/1	521 A u. 510 A1	Einbringung seltener Baumarten	750
F6	Ostheim	8	8	19 B	Objektbezogene Nutzungseinstellung	9.000
F7	Heldenbergen	3	99		Entwicklung von Feldgehölzen und Saumstrukturen	4.760
	Eichen	4	8/2 tlw.			3.880
F8	Heldenbergen	13 u. 14	127 u. 5		Entwicklung von Auwald durch Anpflanzung	1.690
F9	Windecken	5	56, 189/57, 190/58, 191/59		Entwicklung von Auwald durch Sukzession und Einzelbaumpflanzung	5.510
F10	Windecken	12	173/1		Entwicklung von Feldgehölzen durch Sukzession und Einzelbaumpflanzung	2.300

Durch die Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Nidderau, die im Bebauungsplan als Kompensationsflächen F1-F6 festgesetzt werden, wird ein Gewinn an Biotopwertpunkten in Höhe von 328.126 erzielt. Durch die Festsetzung der empfohlenen Kompensationsflächen F7-F10 im Bebauungsplan wird eine positive Entwicklungsdifferenz von 302.840 Biotopwertpunkten erzielt. Daraus resultieren 630.966 Biotopwertpunkte, die durch die Kompensationsmaßnahmen F1-F10 erzielt werden, so dass die Eingriffswirkungen vollständig ausgeglichen werden

Gem. § 8a BNatSchG lassen sich die Maßnahmen F1-F6 des Ökokontos der Stadt Nidderau sowie die Maßnahme F7 den privaten Baugrundstücken im Bereich der Gewerbeflächen zuordnen. Die Maßnahmen F8-F10 sowie das Anpflanzen von Straßenbäumen dienen zur Kompensation der Eingriffe, die durch die Anlage der öffentlichen Erschließungsstraßen verursacht werden.

Die o.g. Flächen und die dazugehörigen Textfestsetzungen werden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Untere Naturschutzbehörde hat den Maßnahmen zugestimmt. Die Untere Wasserbehörde äußerte keine Bedenken zur Anlage von Ausgleichsflächen im Überschwemmungsgebiet der Nidder. Mit Schreiben vom 31.05.2006 wurde dokumentiert, dass keine Genehmigung / Befreiung erforderlich ist. Andere Belange sind nicht betroffen.

10. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nach Abstimmung der Stadt Nidderau mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht durchgeführt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und umfangreich im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Ortsumgehung Windecken (Büro Herrchen & Schmitt, 2000) untersucht wurde, wird eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zu neuen Ergebnissen und Bewertungen führen. Eine ausführliche Bestandsdarstellung und -bewertung, Konfliktdarstellung und Zielformulierung der Schutzgüter Geologie/Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope, Pflanzen- und Tierwelt sowie Landschaftsbild ist dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Schutzgut Boden wird im Hinblick auf die Altflächenthematik in Kap. 9 dieser Begründung ergänzt.

Das Schutzgut Mensch wird hinsichtlich der Erholungseignung des Gebietes ebenfalls im Grünordnungsplan abgehandelt. Darüber hinaus ist der Mensch durch einen Anstieg der Immissionsbelastung betroffen. In Gewerbegebieten ist Wohnen nur in untergeordneter Form möglich. Die angrenzenden Baugebiete sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt, die einen Übergang bilden zu den Wohnbauflächen. Durch die Anbindung des Bücher Weges an den Städter Weg ist mit einer Entlastung für die Anwohner am Bücherweg und im Ortskern zu rechnen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich für die betroffenen Menschen die Situation nicht verschlechtert.

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens werden im folgenden anhand des Kriterienkataloges der Anlage 2 UVPG überschlägig beschrieben, eingeschätzt und bewertet. Durch eine fünfstufige ordinale Skala wird die Umwelterheblichkeit des Vorhabens bzw. die Standortempfindlichkeit in bezug auf das jeweilige Kriterium bewertet. Die Stufen sind folgendermaßen definiert:

- 1: keine bis geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 2: ziemlich geringe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 3: mittlere Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 4: ziemlich hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung
- 5: hohe Standortempfindlichkeit / Umweltauswirkung

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
1.	Merkmale der Vorhaben						
1.1	Größe des Vorhabens	Das Vorhaben umfasst 11,59 ha; die zulässige Grundfläche liegt in den Gewerbegebieten bei maximal ca. 7,16 ha, im Mischgebiet bei maximal ca. 0,17 ha. Teilbereiche sind inzwischen bebaut.			X		
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Durch das Neubauvorhaben kommt es überwiegend zur Überbauung strukturarmer Ackerfläche, in der o.g. Größenordnung mit dem Verlust der ökologischen Bodenfunktionen. Die bereits bebauten Flächen und ver-		X			

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
		siegelten Verkehrsflächen bleiben in ihrer baulichen Nutzung bestehen.					
1.3	Abfallerzeugung	Die Abfallerzeugung wird voraussichtlich zu einem durchschnittlichen Abfallaufkommen im Vergleich mit anderen Gewerbegebieten führen.		X			
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Hinsichtlich der Immissionsbelastung (Schadstoffe, Lärm) gelten die für Gewerbegebiete gültigen Grenzbzw. Orientierungswerte. Die zu erwartende Immissionsbelastung liegt damit in einem mittleren Bereich. Das betroffene Gebiet ist durch Emissionen des Kfz-Verkehrs vorbelastet. Nach Inbetriebnahme der Ortsumgehung ist mit einer weiteren Zunahme der Immissionen zu rechnen.			X		
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Ein besonderes Unfallrisiko ist nicht ersichtlich.	X				
2.	Standort der Vorhaben						
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Ein Großteil des Untersuchungsraumes wird von der Landwirtschaft genutzt, entweder als Ackerflächen oder als Hofstelle. Die bebauten Bereiche werden von Gewerbebetrieben oder von den Stadtwerken (Kläranlage) genutzt. Betroffen sind darüber hinaus ein periodisch Wasser führender Bach, einzelne Gehölze und Hecken, strukturarme Gärten und Grünlandflächen. Das Gebiet wird von einer 110kV-Leitung überquert. Verkehrsflächen sind ebenfalls vorhanden. Für die Erholung kommt diesem Gebiet keine besondere Bedeutung zu. Eine Nutzung des Grundwassers erfolgt im Gebiet nicht. Insgesamt ist die Wertigkeit der betroffenen Nutzungen abgesehen von den Feldholzhecken (§15d HE-NatG) und dem Bachlauf als „ziemlich gering“ einzustufen.			X		
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Im Gebiet sind Feldgehölze als geschützte Biotoptypen von Beeinträchtigungen betroffen. Sie können nur teilweise erhalten bleiben. Das Arteninventar an Pflanzen und Tieren ist in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsraum und aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehr verarmt. Gefährdete Pflanzen- bzw.			X		

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
		<p>Tierarten nach den Roten Listen Hessens kommen im Gebiet nicht vor. Ein Feldhamstervorkommen ist aktuell nicht bekannt.</p> <p>Die Böden entsprechen den im Siedlungsraum weit verbreiteten Bodentypen; sie weisen keine Besonderheiten auf.</p> <p>Für den Wasserhaushalt kommt dem Planungsraum aufgrund der wechselnd mittel bis geringen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie aufgrund der Talräume von Nidder (angrenzend) und Serzbach (innerhalb) eine höhere Bedeutung zu. Eine besondere Bedeutung besitzt der angrenzende Talraum der Nidder aufgrund des dortigen Überschwemmungsgebietes. Für die Grundwasserneubildung ist der Planungsraum insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Grundwasserabsenkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Wesentliche Klimafunktionen kommen dem Gebiet nicht zu.</p> <p>Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist aufgrund der Lage zwischen Ortsrand und geplanter Ortsumgehung gering.</p>					
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes:						
2.3.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 32 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete = „FFH“-Gebiete)	Natura 2000-Gebiete einschließlich gemeldeter oder potentieller FFH-Gebiete werden von dem Vorhaben nicht berührt.	X				
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes	Naturschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X				
2.3.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nationalparke sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X				
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X				
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope	Von dem Vorhaben sind drei nach §			X		

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
	gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (entsprechend § 15d HENatG)	15d HENatG geschützte Feldgehölze unterschiedlicher Größe betroffen. Das größte kann erhalten bleiben, die beiden kleineren werden vermutlich beseitigt.					
2.3.6	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Vom Wasserschutzgebiet des Brunnen Windeckens ist die Zone III betroffen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf den Grundwasserschutz als „gering“ einzustufen.		X			
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Soweit bekannt, sind im Planungsgebiet Umweltqualitätsnormen nicht bereits überschritten.	X				
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	X				
2.3.9	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Im Bereich der Einmündung des Städter Weges auf die Kilianstädter Str. ist vermutlich ein Bodendenkmal vorhanden. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Begleitung der Maßnahmen mitzuteilen. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Andere Denkmale sind von dem Vorhaben nicht betroffen.			X		
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen						
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Das geographische Ausmaß der Auswirkungen beschränkt sich weitgehend auf das unmittelbar in Anspruch genommene Gebiet, hinsichtlich von Lärmemissionen auch auf die unmittelbare Umgebung einschließlich vorhandener Wohnnutzungen. Hinsichtlich des Verkehrs hat das Vorhaben keine signifikante Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse zur Folge.			X		

Nr.	Kriterium nach Anlage 2 UVPG	Sachinformation / Einschätzung der Umweltauswirkungen des Projektes	Bewertung der Standortempfindlichkeit bzw. der Umweltauswirkungen				
			1	2	3	4	5
		Aufgrund der mittleren Größe des Vorhabens, der relativ geringen Betroffenheit der Bevölkerung, des Grundwasserschutzes und des Denkmalschutzes einerseits sowie der über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen andererseits ist das Ausmaß der Auswirkungen insgesamt als „mittel“ einzustufen.					
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Es kommt zu nicht wesentlichen grenzüberschreitenden Auswirkungen.		X			
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	Aufgrund des Verlustes von Ackerflächen, von gem. § 15d HENatG geschützten Feldgehölzen sowie der über das Gebiet hinausreichenden Auswirkungen ist die Schwere der Auswirkungen als „mittel“ einzustufen.			X		
3.4	Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	Die genannten Auswirkungen treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf.					X
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Die genannten Auswirkungen sind dauerhaft.					X

Die Prüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 UVPG zeigt, daß das Vorhaben hinsichtlich aller Umweltauswirkungen im wesentlichen eine mittlere Standortempfindlichkeit aufweist. Es ist davon auszugehen, daß „erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen“ im Sinne des Gesetzes bei vorprüfungspflichtigen Vorhaben nur dann vorliegen, wenn sie wegen besonderer Umstände vergleichbar schwere Auswirkungen auf die Umwelt wie die generell UVP-pflichtigen Vorhaben haben können. Dies ist bei diesem Vorhaben angesichts der unterdurchschnittlichen Schwere der qualitativen Beeinträchtigungen nicht der Fall.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Neuausweisung des Gewerbegebietes nicht UVP-pflichtig ist.

11. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 11,67 ha. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in ha)	Gesamtfläche (in ha)
Gewerbegebiete		7,80
GE1	6,12	
davon überbaubar	4,90	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,21	
davon Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,06	
GE2	1,68	
davon überbaubar	1,34	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,08	
Versorgungsflächen		2,13
Abwasser	1,67	
Elektrizität	0,46	
Verkehrsflächen		1,54
Straßenverkehrsfläche	1,31	
Mit bes. Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg	0,23	
Wasserflächen		0,08
Öffentliche Grünflächen		0,12
Verkehrsgrün	0,07	
Grün-Park-Streifen	0,05	
Externe Ausgleichsflächen		4,79
F1	0,14	
F2	1,23	
F3	0,23	
F4	0,40	
F5	0,08	
F6	0,90	
F7	0,86	
F8	0,17	
F9	0,55	
F10	0,23	
Gesamtfläche		16,46

Nidderau/Aßlar, 03. Juli 2006

Dipl.-Ing. Bruno Koch, Städtebauarchitekt SRL



geprüft: 06.07.2006, J. Flade