PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Begründung

Bebauungsplan Nr. 6.13

„Am heiligen Stein – Teil B“ - 2. Bauabschnitt

Entwurf

Planstand: 16.05.2022

Projektnummer: 206419

Projektleitung: Ferber, Röttger, Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.6 Verfahrensart und -stand ... 9
2 Städtebauliche Konzeption ... 9
3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 11
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr ... 11
3.2 Fußgänger, Radfahrer und Belange des öffentlichen Personennahverkehrs ... 12
4 Inhalt und Festsetzungen ... 12
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet ... 12
4.1.2 Öffentliche Grünfläche ... 14
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 16
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) ... 17
4.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG ... 17
5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 18
6 Wasserrechtliche Festsetzung ... 19
7 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 20
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 20
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 20
7.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 20
7.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich ... 20
8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 22
8.1 Überschwemmungsgebiet ... 22
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 22
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen ... 24
8.4 Abwasserbeseitigung ... 24
8.5 Abflussregelung ... 25
8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft ... 26
9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung ... 26
10 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Bergbau ... 26

11 Kampfmittel 29

12 Immissionsschutz 29

13 Denkmalschutz 30

14 Sonstige technische Infrastruktur 31

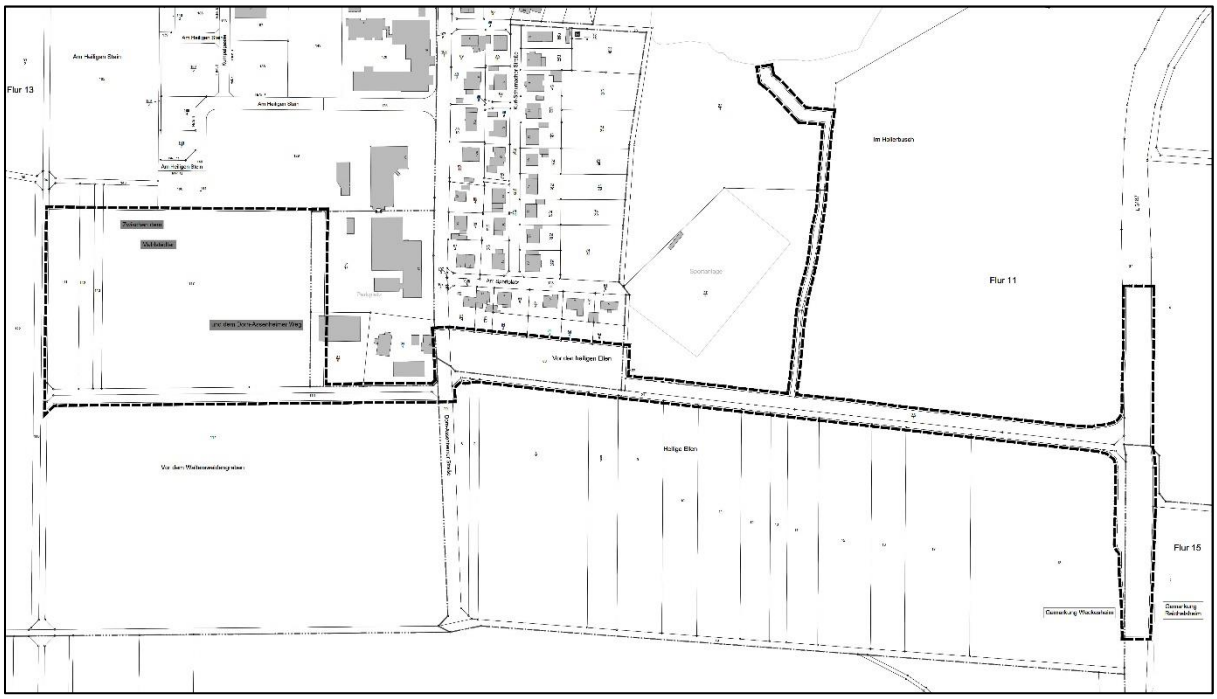
15 Brandschutz 32

16 Bodenordnung 33

17 Flächenbilanz 33

18 Anlagen und Gutachten 34

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

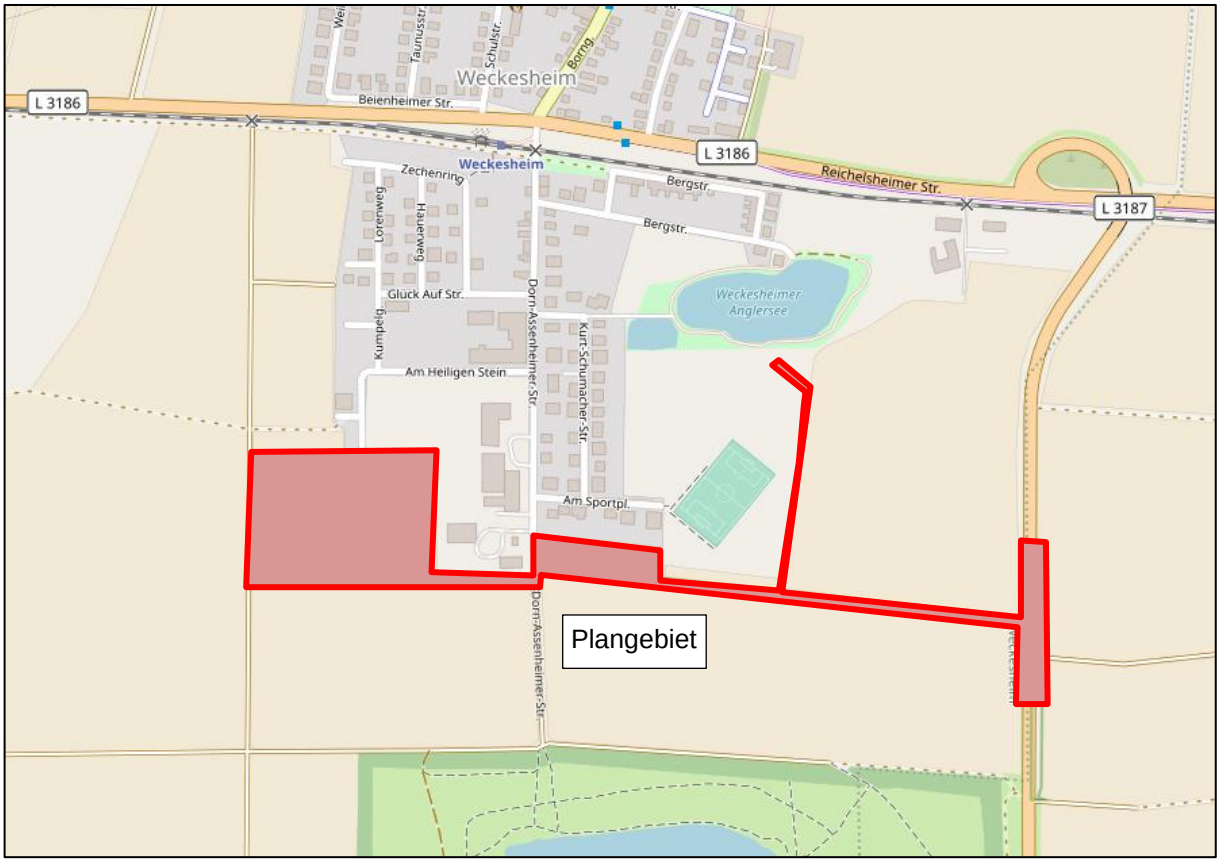
1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 16.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ - 2. Bauabschnitt im Stadtteil Weckesheim beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes des Gesamtkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Weckesheim im Bereich „Am heiligen Stein“. Es erfolgt die Ausweisung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im Westen des Geltungsbereiches sowie im Bereich südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Am Sportplatz und östlich der Dorn-Assenheimer Straße die Ausweisung eines Parkplatzes zur Entlastung der Parkplatzsituation am Sportplatz. Darüber hinaus ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Erschließungsstraße, einer Verbindungsspange zwischen der Dorn-Assenheimer-Straße und der Landesstraße L 3187, im Osten des Plangebietes vorgesehen.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08.02.2020), bearbeitet, genordet, ohne Maßstab

Für die Entwässerung der Verbindungsspange wurde der Geltungsbereich nach Norden um eine Versickerungsmulde erweitert. Die Belange von Natur und Landschaft sind gemäß §1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Es werden grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über externe Ausgleichflächen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Weckesheim, in der Flur 2, die Flurstücke 81/17 tlw. und 84/6 tlw., in der Flur 4, das Flurstück: 83, 107/1 tlw., in der Flur 11, die Flurstücke: 6 tlw., 7 tlw., 18 tlw., 20 tlw., 21, 22 tlw., 27/1 tlw., 27/2 tlw., 36/1 tlw., 37 tlw., in der Flur 13, die Flurstücke: 111 tlw., 112 tlw., 113 tlw., 116, 117 tlw. und 147 tlw. und in der Gemarkung Reichelsheim Flur 15, das Flurstück: 33 tlw. Außerdem betroffen, durch Ausgleichsmaßnahmen sind in der Gemarkung Reichelsheim, in der Flur 2, die Flurstücke 369 tlw. und 374. Der Geltungsbereich weist, ohne Ausgleichsflächen, eine Größe von 5,5 ha auf.

Der westliche Teilbereich des geplanten Eingeschränkten Gewerbegebietes weist eine nahezu ebene Fläche auf, die von einer landwirtschaftlichen Ackernutzung geprägt ist. Im Südosten grenzen gewerbliche Nutzungen einer Altwagenverwertung (Fa. Schneider), ein Maschinenbauunternehmen und einem Standort der Reichelsheimer Werkstätten (Behindertenhilfe Wetteraukreis) an. Südlich und westlich des Teilbereiches verlaufen landwirtschaftliche Wege und darüber hinaus befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen im Anschluss. Im Norden grenzt der Teilbereich an den 1. Bauabschnitt (Sondergebiet, Mischgebiet) und den 3. Bauabschnitt (Mischgebiet) des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“.

Der Teilbereich des geplanten Parkplatzes befindet sich südlich der Wohnbebauung an der Straße „Am Sportplatz“ und östlich der Dorn-Assenheimer Straße. Neben einem Parkplatz ist die Ausweisung einer Grünfläche sowie weiteren Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Im Süden verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der zu einer Erschließungsstraße ausgebaut und als Verkehrsspange zwischen der Dorn-Assenheimer Straße und der L 3187 genutzt werden soll. Die Fläche, die für den geplanten Parkplatz vorgesehen ist unterliegt einer landwirtschaftlichen Ackernutzung. Nördlich grenzen Hausgärten der bestehenden Wohnbebauung an. Im Osten grenzen Gehölze und landwirtschaftliche Ackernutzungen, wie auch im Süden, an. Im Westen befindet sich die Firma Schneider (Altwagenverwertung).

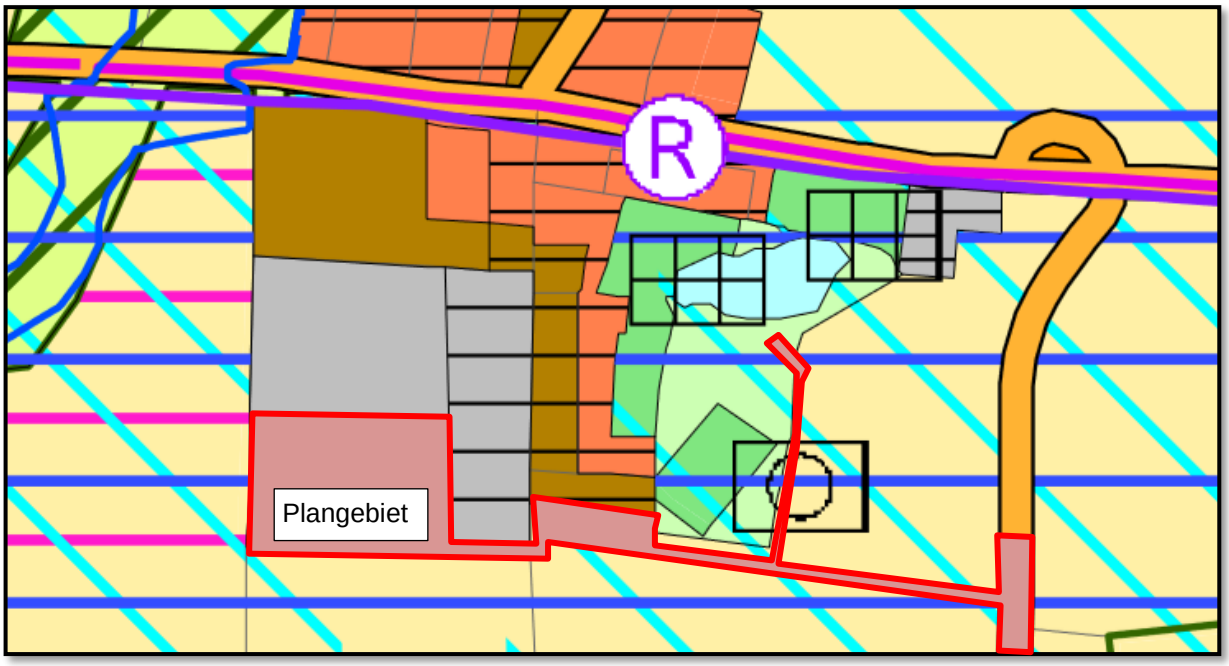
Die geplante Erschließungsstraße (Verkehrsspange) verläuft ausgehend von der Dorn-Assenheimer Straße im Westen über einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg nach Osten zur L 3187. Der bestehende landwirtschaftliche Weg dient der Erschließung der nördlichen und südlichen landwirtschaftlichen Flächen. Mit dem Ausbau des Weges zu der Verbindungsspange bleibt die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen bestehen.

1.3 Regionalplanung / Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) bereits als gewerbliche Baufläche geplant dargestellt. Die Zuwegung, Verbindung, zur L3187 befindet sich im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Außerdem befindet sich das Plangebiet im Bereich der Zufahrtsstraße im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und für besondere Klimafunktionen. Die für die Entwässerung der Verbindungsspange erforderliche Versickerungsmulde befindet sich nördlich der Verbindungsspange, zwischen dem Sportplatz und dem Anglerteich. Aufgrund der Kleinflächigkeit wird davon ausgegangen, dass diese auf Ebene der Regionalplanung nicht relevant ist.

Da das Gebiet aber bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche geplant dargestellt ist, ist der Bebauungsplan somit an die Ziele der Raumordnung gemäß §1 Abs. 4 BauGB angepasst. Dies hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain in seiner Stellungnahme vom 05.08.2020 bestätigt.

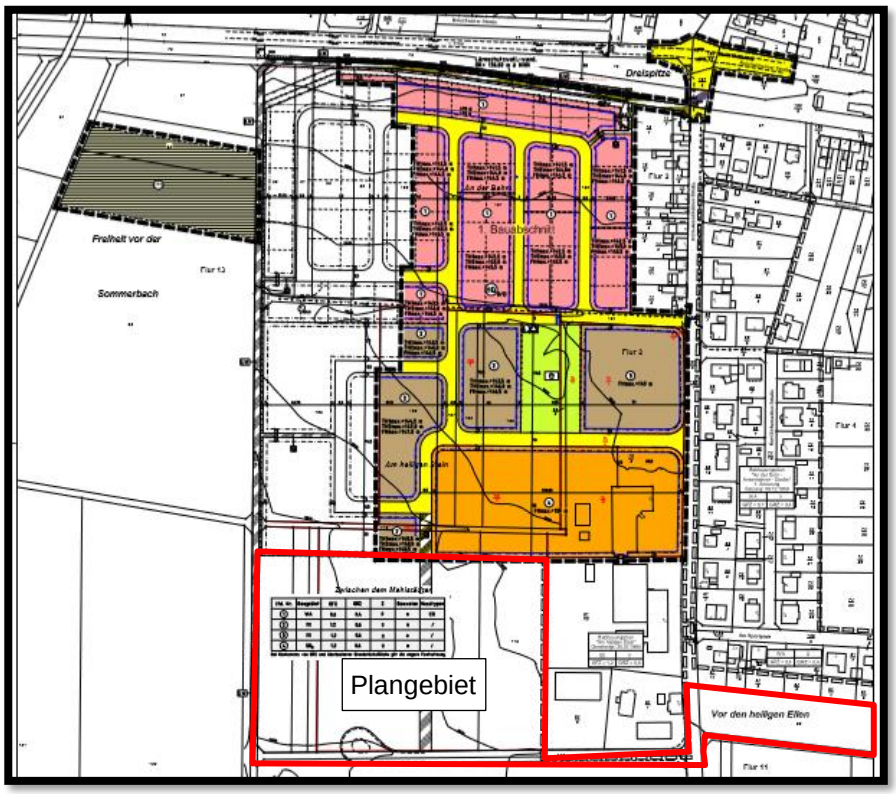
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan mit Plangebiet



1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Es gibt bereits einen 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans 6.13 „Am heiligen Stein“ – Teil B, welcher nördlich an das Plangebiet angrenzt und im Jahr 2018 rechtskräftig wurde.

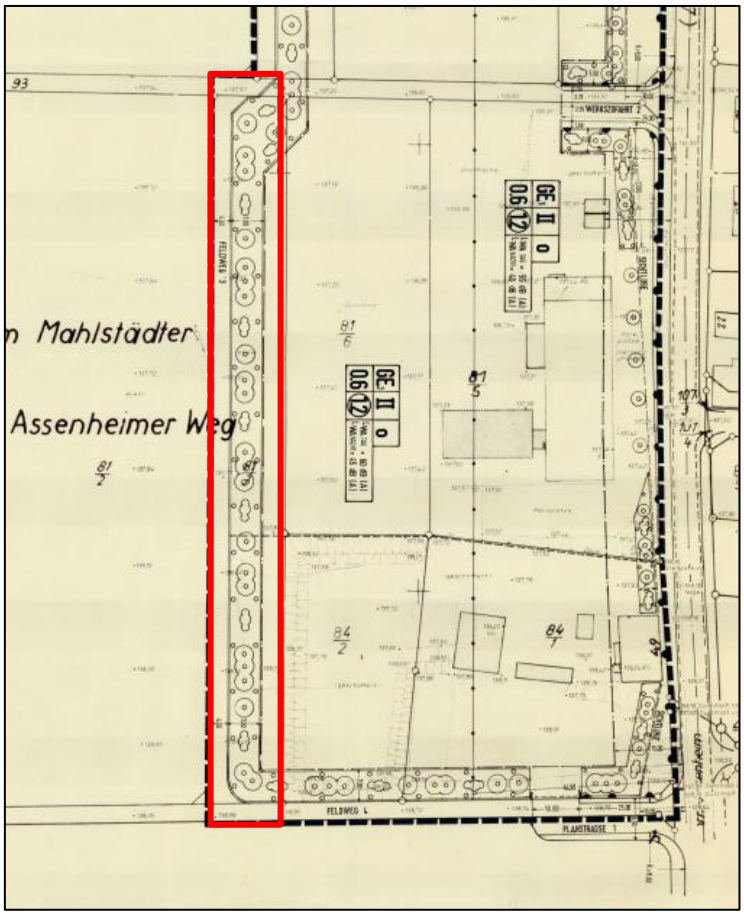
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein – Teil B“ – 1. Bauabschnitt



In diesem ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Behindertenhilfe, ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der vorliegende 2. Bauabschnitt bildet die südliche Erweiterung des Baugebiets am „heiligen Stein“.

Darüber hinaus greift der vorliegende 2. Bauabschnitt in den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein“ aus dem Jahr 1985 ein, der östlich des geplanten Eingeschränkten Gewerbegebietes angrenzt. Der Bebauungsplan weist eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,2 bei max. zwei Vollgeschossen und einer offenen Bauweise aus.

Abb. 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Am heiligen Stein“



In Abbildung 5 ist der Bereich markiert, der durch den vorliegenden 2. Bauabschnitt geändert wird.

Das Ziel der Überplanung ist der Entfall der Anpflanzungsfläche, die bisher lediglich im südlichen Bereich umgesetzt worden ist, um Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden angrenzenden Firmen zu schaffen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden.

§ 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

In die Betrachtung von möglichen Standortalternativen für gewerbliche Bauflächen wurden unbebaute Flächen sowie Gebäudeleerstände miteinbezogen. Zurzeit gibt es im Stadtgebiet von Reichelsheim lediglich einen geringen Gebäudeleerstand. Wobei es sich um kleinere Gewerbeeinheiten innerhalb von Wohn- und Geschäftshäusern handelt. Innerhalb des letzten halben Jahres wurden Nutzungen aufgegeben. Hierfür sind bereits Umnutzungen und Vermietungen geplant.

Flächen in den Ortskernen werden in der Regel zu Wohnbauflächen entwickelt. Bestehende störende Gewerbebetriebe (z.B. Handwerksbetriebe) in den Ortskernen können sich nicht mehr erweitern, da sie in Konflikt mit der direkt angrenzenden Wohnnutzung kommen.

Ein Beispiel für eine erfolgte Entwicklung im Innenbereich stellt das ehemalige Gelände der Raiffeisen im Bereich des Bahnhofes in Reichelsheim dar. Die alten gewerblichen Gebäude der Raiffeisen wurden abgebrochen und eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle umgesiedelt. Die Grundstücke wurden durch eine Straße neu erschlossen und bebaut. An dieser Stelle wurden bisher ein Lebensmitteldiscounter und ein Ärztezentrum umgesetzt. Für die beiden noch unbebauten Mischgebietsgrundstücke in der Raiffeisenstraße (1.429 m² und 1.538 m²) wird derzeit die Ausschreibung für die Vermarktung vorbereitet. Die Nachfrage nach den Grundstücken ist sehr hoch.

Ein weiteres Beispiel für eine gewerbliche Entwicklung befindet sich im Stadtteil Beienheim. Hier hat sich eine Autowerkstatt durch die Verlagerung des Standortes von der Ortsmitte an den Ortsrand vergrößert. Dort wurde eine leerstehende Gewerbeimmobilie durch Anbau umgenutzt.

Das Thema Innenentwicklung ist eine permanente Aufgabe innerhalb der Verwaltung. Weiterhin kann als Beispiel für eine bereits erfolgte Innenentwicklung der Abriss von Firmengebäuden einer ehemaligen Zwiebackfabrick in der Weiherstraße in Weckesheim angeführt werden. Auf dem ehemaligen Firmengelände wurden sieben neue Wohnbaugrundstücke entwickelt. Auf ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden im Bereich der Straße Wiesbrück / Falkenstraße plant z.B. derzeit in Weckesheim ein Investor eine größere Wohnbebauung.

Die noch wenigen derzeit unbebauten Gewerbegrundstücke innerhalb des Stadtgebietes von Reichelsheim sind alle in privatem Besitz, sodass die Stadt Reichelsheim keine Handhabe hat. Hierbei handelt es sich um:

- Gewerbegebiet Im Mühlahl, Reichelsheim: 2 nebeneinanderliegende Grundstücke (738 m² und 706 m²). Es handelt sich um eine Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb.
- Gewerbegebiet Im Mühlahl, Reichelsheim: Grundstück (738 m²), wurde aus einem bestehenden Grundstück herausparzelliert, der Grund hierfür ist nicht bekannt.
- Leidhecker Weg: Grundstück 3.661 m². Es wurden mehrere Kaufinteressenten an die Besitzer weitergeleitet; es kam aber nie zum Verkauf des privaten Grundstückes.
- Leidhecker Weg: Grundstück 7.134 m². Das Grundstück wird derzeit bebaut (Bauantrag wird momentan vorbereitet).

Darüber hinaus liegen der Stadt Reichelsheim Anfragen für Gewerbeflächen vor, welche jedoch aufgrund des nachgewiesenen Mangels an verfügbaren Gewerbegrundstücken derzeit nicht bedient werden können. Es handelt sich um Anfragen für die Ansiedelung von Handwerksbetrieben (Standortverlagerung, da die betriebe vergrößert werden sollen), Errichtung von Gebäuden für Lagerflächen und die Umsiedelung eines Online-Autogebrauchtteileverkaufes.

Wie geschildert stehen im Stadtgebiet Reichelsheim keine weiteren Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe im hier vorgesehenen Umfang zur Verfügung. Die bestehenden und im RegFNP 2010 vorgesehenen Bereiche sind, bis auf einzelne sich in Privatbesitz befindliche Flächen, bereits gewerblich genutzt. Mit der vorliegenden Planung der Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes folgt die Stadt Reichelsheim der Siedlungsentwicklung, die über den Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 vorgegeben ist.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	16.05.2017 Bekanntmachung: 03.07.2020 und 07.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	13.07.2020 – 14.08.2020, verlängert bis zum 28.08.2020 Bekanntmachung: 03.07.2020 und 07.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 08.07.2020 Frist 14.08.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	07.06.2022 – 22.07.2022 Bekanntmachung: 27.05.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: 31.05.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen in „Der Stadtkurier“ (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Reichelsheim).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung waren die Planunterlagen ins Internet eingestellt und konnten heruntergeladen werden.

2 Städtebauliche Konzeption

Zur Ausweisung gelangt ein rd. 3 ha großes eingeschränktes Gewerbegebiet, das grundsätzlich die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Reichelsheim decken soll. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der eine gewerbliche Neuansiedlung in diesem Bereich ermöglichen soll.

Doch auch anderen Betriebe des produzierenden, verarbeiten Gewerbes oder Handwerks können sich ansiedeln. Damit auch die östlich angrenzenden Gewerbebetriebe eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten wird ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. 2, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am heiligen Stein“ aus dem Jahr 1985 in den Geltungsbereich des

vorliegenden 2. Bauabschnittes mit einbezogen. Dafür wird die Baugrenze in diesem Bereich angepasst und eine zuvor vorgesehene, aber lediglich teilweise umgesetzte Ortsrandeingrünung überplant. Durch den Anschluss des 2. Bauabschnittes wird die Ortsrandeingrünung an dieser Stelle nicht mehr benötigt.

Die Ortsrandeingrünung wurde an den neuen westlichen Ortsrand verschoben und festgesetzt, um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und die Wirkung der Gebäude in diesem Bereich abzumildern.

Es wurden weitere Festsetzung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung aufgenommen. Hierzu zählt die Festlegung einer funktionalen Außenbeleuchtung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, die die Verwendung bestimmter Leuchtmittel festsetzt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das Regenrückhaltebecken, das bereits im 1. Bauabschnitt ausreichend groß dimensioniert wurde, um das Niederschlagswasser des 2. und 3. Bauabschnitts ebenfalls aufnehmen zu können.

Die Konzeption des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes sieht eine Unterteilung in zwei Baufelder, östlich und westlich der Erschließungsstraße mit Wendeanlage, vor. Dabei erfolgt die Unterteilung in Hinblick auf die festgesetzte max. zulässige Höhe der Gebäude sowie aus schalltechnischen Gründen. Hierzu erfolgt in der Plankarte die Darstellung eines rot schraffierten Bereiches, im südöstlichen Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes. Zum Schutz vor ausgehenden Schallemissionen der Firma Schneider sind in diesem Bereich für schutzbedürftige Räume (im Sinne der DIN 4109) keine öffenbare Fenster in Richtung Osten zulässig. Auch die von dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen werden über die Festsetzung von Emissionskontingenten reguliert, zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen. Die Emissionskontingente sind der Plankarte entsprechend zu entnehmen. (s. Schalltechnische Untersuchung).

Die gewerblichen Grundstücke lassen sich flexibel für unterschiedliche Größenansprüche zuschneiden und werden über eine Verbreiterung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Weges, über eine neu geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer, effizient erschlossen. Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die Straßenraumaufteilung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung. Der westliche Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Weges, der nicht für den Ausbau der Erschließungsstraße vorgesehen ist, bleibt für die Erreichbarkeit der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erhalten, wird jedoch um 5 m nach Süden verschoben. Eine fußläufige Verbindung wird von der Wendeanlage in Richtung Norden zum 1. Bauabschnitt geschaffen. Die Ausnutzungsziffern des Eingeschränkten Gewerbegebietes sind, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleiten möglichst hoch gewählt, sodass sich die Grundflächenzahl an der Obergrenze des § 17 BauNVO orientiert.

In Folge der Baugebietsentwicklung „Am heiligen Stein“ wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet, weshalb eine zusätzliche Verbindung an die L 3187 geschaffen werden soll. (s. Verkehrsuntersuchung). Durch die neue Verbindungsspange zur L 3187 kann das Verkehrsaufkommen direkt über die Landesstraße abgeführt werden, um die angrenzenden Wohnnutzungen zu entlasten und die Erreichbarkeit des Gewerbestandortes zu verbessern. Dafür wird ein bestehender landwirtschaftlicher Weg ausgebaut.

Für die Entwässerung der geplanten Verkehrsspange über eine Versickerungsmulde wurde der Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes entsprechend nach Norden erweitert.

Darüber hinaus ist im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Am Sportplatz“ und der neuen Verbindungsspange ein Parkplatz mit rd. 30 Pkw-Stellplätzen geplant.

Nach Norden hin wird der Parkplatz optisch durch einen Erdwall und über Bepflanzungen eingegrünt. Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen. Der geplante Parkplatz dient der Entlastung der Parkplatzsituation am Sportplatz.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Gebiet wird über die Dorn-Assenheimer Straße sowie über eine geplante Verbindungsspange zur L 3187 erschlossen. Die Konzeption der Verbindungsspange/-straße sieht eine städtische Straße und einen getrennten landwirtschaftlichen Weg bzw. Radweg vor. Entlang der Straße verläuft ein Entwässerungsgraben, der östlich des Sportplatzes als Verrohrung nach Norden zu einer Versickerungsmulde geführt wird. Im Bereich des neugeplanten Knotenpunktes zur L 3187 wird die Fahrbahn entsprechend umgebaut.

Auf der Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastungen wurde der Knotenpunkt L 3187 / Neue Verbindungsstraße nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) auf seine Leistungsfähigkeit durch die Heinz + Feier GmbH untersucht. Für die beiden Spitzenstunden ergibt sich die Qualitätsstufe A, sodass der Knotenpunkt als leistungsfähig eingestuft werden kann. Für weitere Informationen wird auf die Verkehrsuntersuchung in der Anlage verwiesen.

Über die Landesstraße besteht Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. In nordöstlicher Richtung besteht über die Autobahnauffahrt Wölfersheim Anschluss an die A 45 und in westlicher Richtung besteht über die L 3186 in rd. 7 km Anschluss an die B 3 und in rd. 15 km Anschluss an die A 5, Richtung Gießen und Frankfurt.

Die innere Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt über einen Wendehammer, der auch ein Wenden von Sattelzügen ermöglicht. Ein Fußweg verbindet den Wendehammer mit dem ersten Bauabschnitt in Richtung Norden. Im Südwesten wird die landwirtschaftliche Wegeverbindung über die Festsetzung eines Landwirtschaftlichen Weges gesichert.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes ist der öffentliche Straßenraum auf eine Breite von 9,35 m und die südliche Erschließungsstraße mit einem geplanten Parkstreifen auf 11,35 m festgesetzt. Auf den gewerblichen Baugrundstücken sind erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Reichelsheim herzustellen, was durch die textliche Festsetzung 1.4.1, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind, grundsätzlich gewährleistet ist. Weiterhin wird über die Festsetzung 1.4.2 für Garagen und Carports festgelegt, dass diese in einem Mindestabstand von 5 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen zu errichten sind.

Um die Versiegelung jedoch zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen wird zusätzlich festgesetzt (1.6), dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger weise herzustellen sind. Davon ausgenommen sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten oder wenn die Betriebssicherheit gefährdet ist.

3.2 Fußgänger, Radfahrer und Belange des öffentlichen Personennahverkehrs

Das Gebiet ist direkt an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Bahn verläuft nördlich des ersten und dritten Bauabschnitts. Der Haltepunkt Weckesheim befindet sich nördlich des ersten Bauabschnitts und ist fußläufig erreichbar. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr.

Das Plangebiet ist zu Fuß und mit dem Fahrrad zu erreichen. Es ist ein Fußweg von dem Wendehammer nach Norden, im Anschluss an das Baugebietes 1. Bauabschnittes geplant. Über die neu geplante Verbindungsspange und einem geplanten Überweg der L 3187 und weiteren landwirtschaftlichen Wegen besteht mit dem Fahrrad nach Osten eine Verbindung zum Stadtteil Reichelsheim. Vom Plangebiet nach Westen, über landwirtschaftliche Wege besteht zudem eine Verbindung zum Stadtteil Beienheim.

4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1.1 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche ei-

nen untergeordneten Teil (max. 200 m²) der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ziel ist es die Verkaufsflächen für den Einzelhandel auf ein Minimum zu reduzieren, um im Gebiet keinen dem Gewerbe übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

Die allgemein zulässige Nutzung von Tankstellen ist im vorliegenden Bebauungsplan unzulässig, da einerseits die Lage des Gebietes für eine Tankstelle als ungeeignet eingeschätzt wird, andererseits soll kein durch eine Tankstelle induzierter Besucherverkehr in das Gebiet geleitet werden.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, d.h. Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonen sowie den Betriebsinhaber wird eingeschränkt auf maximal eine zulässige Wohnung mit maximal 150 m² Wohnfläche pro Grundstück, wobei die gewerbliche Nutzung mindestens 75% zur Wohnnutzung betragen muss. Zusätzlich gilt im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 1b, dass schutzbedürftige Räume nach Norden und West auszurichten sind. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 2 werden Betriebswohnungen ausgeschlossen. Die Einschränkung soll den Wohnanteil im eingeschränkten Gewerbegebiet regulieren, um eine Umwandlung vom eingeschränkten Gewerbegebiet zum Mischgebiet zu vermeiden.

Die Ausnahme von Anlagen für kirchliche Zwecke, Unterpunkt des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der durch Anlagen kirchlicher Zwecke induzierte Besucherverkehr soll mit dieser Festsetzung vermieden werden. Konflikte zwischen Gewerbetreibenden und Anhängern von Religionsgemeinschaften sollen mit dieser Festsetzung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO d.h. Vergnügungsstätten sowie § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO d.h. Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Der **Ausschluss der Vergnügungsstätten** entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Als Vergnügungsstätten in Anlehnung an die einschlägige Literatur[1] und Rechtsprechung werden zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Musikclubs, Bars, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals <u>städtebauliche Negativwirkungen</u>, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Hierbei ist der sog. Trading-down-Effekt zu nennen, d.h. es kommt zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes mit der Gefahr des Umkippens. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

Von der Definition der Vergnügungsstätten ausgenommen sind Schank- und Speiselokale, in denen nur gelegentlich Tanzveranstaltungen durchgeführt werden. Wenn spätabendliche und nächtliche Tanzveranstaltungen jedoch zum Hauptzweck werden, wird aus der „Schank- und Speisewirtschaft“ planungsrechtlich eine Vergnügungsstätte.

[1] Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, §4a 22 ff, 13. Auflage, Verlag W. Kohlhammer

So sind Vergnügungsstätten nicht deshalb mit Schank- und Speisewirtschaften gleichzusetzen, weil dort z.B. nachmittags oder sonst zu bestimmter Zeit Gelegenheit zum Tanzen i.S. eines „Tanz-Cafes“ geboten wird oder einzelne Spiel- und Musikautomaten in Bewegung gesetzt werden können. Auch ein Jugendzentrum, das von einem gemeinnützigen Tätigkeitsverein betrieben wird, in dem regelmäßig an zwei Wochentagen Disko-Abende stattfinden, erfüllt nicht das Merkmal einer Diskothek und stellt deshalb keine Vergnügungsstätte dar. (VGH BW, B.v. 19.10.1998 – 8 S 2192/98 – BauR 1999, 1278). Bei der bauplanungsrechtlichen Abgrenzung eines Gaststättenbetriebes, bzw. einer Schank- und Speisewirtschaft zu einer Vergnügungsstätte kommt es entscheidend darauf an, ob bei wertender Gesamtbetrachtung die Einrichtung von ihrem Gesamterscheinungsbild und ihrer Angebotspalette her den Charakter einer Vergnügungsstätte hat (Hess. VGH, B. v. 222.2012 – 3 A 1112/11.Z – ZB 15.1673 – Rn 5). Eine Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichen Einzugsbereich – i.S. einer Diskothek – ist kerngebietstypisch. Ein Gaststättenbetrieb mit täglich wechselnden Unterhaltungsprogrammen, bei denen von Besuchern Eintrittsgeld verlangt wird, als Vergnügungsstätte kommt es nicht auf die vom Betreiber gewählte, möglicherweise zeitgeschmacksbedingte Bezeichnung an (hier: als Mischform aus Restaurant, Bar, Lounge, und Club), sondern auf den tatsächlichen Nutzungsschwerpunkt. Eine Schankwirtschaft dient der Verabreichung von Getränken, dort sind allenfalls gelegentliche Tanz- und Musikveranstaltungen zulässig. Wird der Gaststättenbetrieb durch die Möglichkeit von Tanz (mit-) geprägt, ist er als Vergnügungsstätte einzuordnen. (OVG Schleswig-Holstein, B. v. 05.10.2009, - 1 MB 16/09 – unter Hinweis auf VGH BW, U.v. 18.10.1990 – 5 S 3063/89 – NVwZ-RR 1991, 405; ähnlich auch Sächs. OVG, B.v. 09.12.2009 – 1 B 469/09 – BauR 2010, 946 nur Leits. Zu einer „Partylocation“ mit aktuellen Videoclips und Plasmamaschinen). Der als „Club“ und „Bar“ bezeichneten Gaststätte war nach der vorgesehenen Gästeanzahl, dem Raumangebot und der Konzeption ein weiterer Einzugsbereich zuzuordnen und deshalb ist sie als kerngebietstypische Vergnügungsstätte anzusehen. Auch nach Auffassung des BayVGH in seinem B.v. 04.10.2017, aaO., handelt es sich bei einer Cocktailbar und Lounge bei entsprechenden Musikveranstaltungen bei einer behördlich zugestandenen Besucherzahl von 200 Personen um eine kerngebietstypische Vergnügungsstätte.[2]

4.1.2 Öffentliche Grünfläche

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün festgesetzt. Bauliche Anlagen sind auf der Fläche nicht zulässig. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün befindet sich auf dem Flurstück 83, in der Flur 4 und ist als Blühstreifen zur Entwicklung eines Nahrungshabitats zur allgemeinen Förderung der Avifauna anzulegen. Hierzu ist die Fläche mit artenreichem regionalem Saatgut einzusäen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes und eine Bauweise.

[2] Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, §4a 23 ff, 13. Auflage, Verlag W. Kohlhammer

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 1a Nord, Nr. 1a Süd und Nr. 1b die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,8** und für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 2 auf **GRZ = 0,6** fest.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet somit ausgenutzt. Die Nr. 2 wird in den Geltungsbereich aufgenommen, um den bestehenden Firmen eine Erweiterung zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Nr. 2 wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am heiligen Stein“ aus dem Jahr 1985 für diesen Bereich übernommen, womit den Gewerbetreibenden ein hinreichender Handlungsspielraum erhalten bleibt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Nr. 1a Nord, Nr. 1a Süd und Nr. 1b die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 1,6** und für das eingeschränkte Gewerbegebiet lfd. Nr. 2 auf ein Maß von **GFZ = 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich vorliegend aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> *Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebiets im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang verträglich dimensioniert ist.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante erfolgt für das eingeschränkte Gewerbegebiet entsprechend den Eintragungen in der Plankarte. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m am tiefsten Punkt des Geländes. Für die Nr. 1b und 1a Süd erfolgt die Festlegung einer max. zulässigen Gebäudeoberkante von 150 m über NHN (Normalhöhennull), für die Nr. 1a Nord auf 149 m über NHN und angrenzend zu der festgelegten maximalen Firsthöhe von 148,5 m über NHN des nördlichen Mischgebietes (1. Bauabschnitt). Die festgelegten maximalen Höhen führen zu einer Abstufung in der Höhenbegrenzung. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet lfd. Nr. 2 erfolgt keine Höhenfestsetzung.

Die Oberkante Gebäude wird als Höchstmaß festgesetzt. Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Bei Staffelgeschossen gilt die Oberkante des Daches oder die Attika. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

Im Bebauungsplan wird eine **abweichende Bauweise** unter der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, festgesetzt. In Relation zu den Grundstückstiefen ermöglicht die Festsetzung eine Flexibilität für die Ansiedlung und die Ausrichtung gewerblicher Gebäude.

Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen **Stellplätze**, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Weiterhin müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 5 m zu Straßenverkehrsflächen, öffentlichen Fußwegen und landwirtschaftlichen Wegen einhalten, um den Straßenraum optisch nicht einzuschränken.

Darüber hinaus sind Stellplätze mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zumpflanzen. Für je acht Stellplätze ist ein standortgeeigneter oder klimaresilienter Baum (Stammumfang mindestens 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Pflanzflächen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Auch Restriktion zu den Zufahrten sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen je Grundstück max. drei Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren werden. Ab vier Stellplätzen im/in den straßenseitigen Bereich/en sind diese so anzuordnen, dass sie nur über eine gemeinschaftliche Zufahrt angefahren werden können, die Zufahrtsbreite darf dabei 6 m nicht überschreiten. Stellplätze in Längsaufstellung sind nur zulässig, wenn sie nicht unmittelbar von der Straße her anfahrbar sind. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 1b und Nr. 2 sind je Grundstück max. eine Zufahrt zur südlichen Erschließungsstraße zulässig. Die Zufahrtsbreite darf dabei 6 m nicht überschreiten. Stellplätze, die über eine (gemeinschaftliche) Zufahrt anzufahren sind, sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straße anzuordnen. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

Es soll verhindert werden, dass entlang der kompletten Grundstücksbreite Stellplätze angeordnet werden und damit das Abstellen von Pkw im öffentlichen Straßenraum unmöglich machen.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit dem geplanten Parkstreifen, im südlichen Bereich des Plangebietes, soll in ihrer Funktion erhalten bleiben und Nutzungskonflikte sollen vermieden werden. Um z.B. Besuchern die Möglichkeit zu geben, ausreichend Abstellmöglichkeiten für ihren Pkw im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stellen zu können. Gleichzeitig wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Reichelsheim verwiesen.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i. S. v. untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Dies dient dem Schutz des Grundwassers, da eine Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet bleibt. Als Ausnahme gilt: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Fläche nicht möglich ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden. Dies kann der Fall sein, wenn mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird oder eine Befahrung der Flächen mit Flurförderzeugen erforderlich ist.

Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder klimaresilienten Bäumen der Artenliste „Klimaresiliente Bäume“ vorzunehmen. Eine Auswahl findet sich in der Artenliste. Diese kann jedoch erweitert werden und bildet lediglich eine Empfehlung.

Außerdem werden Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken gemäß Zeichenerklärung der Plankarte festgesetzt. Es ist ein Gehölzstreifen aus gebietstypischen, möglichst klimaresilienten Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Für Bäume und Sträucher sind entsprechend große Pflanzlöcher vorzusehen. Die Pflanzscheiben der Bäume sind mit Regiosaatgut oder vergleichbaren Pflanzen zu begrünen und pflegen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen. Empfehlungen siehe Artenliste.

Durch die Festsetzung 2.3 wird die **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen** geregelt, um ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet vorzugeben und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

4.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des BImSchG

In den Bebauungsplan werden **Schallschutzmaßnahmen** festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wirkt auf die bestehende Wohnbebauung östlich der Dorn-Assenheimer Straße sowie auf die geplante Wohn- und Mischbebauung nördlich des Plangebiets ein. Für die Gewerbefläche wurden Emissionskontingente nach DIN45691 ermittelt.

Innerhalb des geplanten eingeschränkten Gewerbegebiets treten im südöstlichen Bereich Überschreitungen der Richtwerte für Gewerbegebiet (tagsüber) auf, die durch die vorhandenen Vorgänge im

Bereich des Firma Schneider verursacht werden. Daher ist für den südöstlichen Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes eine Festsetzung aufgenommen worden.

Es wurde ein Bereich, in dem für schutzbedürftige Räume keine öffenbare Fenster in Richtung Osten zulässig sind, festgesetzt und dieser in der Plankarte gekennzeichnet. Schutzbedürftige Räume, im Sinne der DIN 4109, sind Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros und Unterrichtsräume/Seminarräume. Für weitere Informationen wird auf die Ausführungen in Kapitel 11 sowie auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes für die **funktionale Außenbeleuchtung** von Gebäuden und Freiflächen wie z.B. Wege und Parkplätze sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Außenbeleuchtung ist mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung herzustellen, damit ein über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche Hinausstrahlen ausgeschlossen ist.

Zulässig sind:

1. Vollabgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0% (=nach oben abgegebener Lichtanteil);
2. Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
3. Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen); bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Lichttemperaturen von 1.800 bis max. 3.000 Kelvin;
4. Leuchtdichten von max. 100 cd/qm für kleinflächige Anstrahlungen mit weniger als 10 qm. Leuchtdichten von max. 5 cd/qm für Anstrahlungen mit mehr als 10 qm. Hintergründe sind dunkel zu halten;

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wenn es sich nicht um Werbeanlagen handelt, wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten. Abweichungen sind zulässig, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Beleuchtungsanforderungen stellen. Die Werte der Technischen Regeln für Arbeitsstätten sollen dabei nicht überschritten werden. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte wie Schalter, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder smarte Steuerung einzusetzen. Außerhalb der Geschäfts-/Betriebszeiten ist die Außenbeleuchtung stark zu reduzieren (um mind. 70%) oder abzuschalten.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **Dachgestaltung** erfolgt nach Kriterien, die eine negative Wirkung in die Landschaft vermeiden sollen. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 48°.

Zulässige Dachformen sind: Sattel-, Pult- und Flachdächer. Zur Dacheindeckung sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen, von denen Blendwirkungen ausgehen nicht zulässig. Metallfarbige Dächer sind bis zu einer Neigung von 15° zulässig, da sie somit keine Blendwirkungen entfalten können. Sonstige Dacheindeckungen sind in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, grau, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Glasdächer sind für untergeordnete Dachflächen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind ausdrücklich zulässig.

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** in den Gewerbegebieten gilt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig sind, Fremdwerbung ist somit unzulässig. Dies betrifft keine Hinweisschilder oder Wegweiser. Sie dürfen die Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen und eine maximale Schrifthöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Insgesamt haben sich Werbeanlagen dem Bauwerk, an dem sie angebracht sind, unterzuordnen.

Werbung auf den Dachflächen ist unzulässig, dies gilt auch für Pylone und Fahnen. Pylone dürfen eine Höhe von 6 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage des Gewerbegebietes dürfen Werbeanlagen nicht in die freie Landschaft wirken. Lichtwerbungen, als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht-selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen sind unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung, die Verwendung von Signalfarben sowie Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Werbeanlagen sind innerhalb des Straßenraumes der Verbindungsstraße zur L 3187 unzulässig. Der Ausschluss dieser Werbeanlagen ist aus Gründen von straßenrechtlichen Restriktionen (Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße) städtebaulich begründet.

Mindestens 30 % der **Grundstücksfreiflächen** (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen oder klimaresilienten Bäumen zu bepflanzen. Die Artenliste bietet eine Auswahl. Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Diese Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Eingriffsminimierung in den Boden – und Wasserhaushalt.

6 Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (z. B. für die Gartenbewässerung oder die Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Je Grundstück im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt es eine Zisterne mit einem Gesamtvolumen von mindestens 7,5 m³ zu errichten.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermengen verringert werden.

Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Das verbleibende Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht, in der Anlage, verwiesen.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage, verwiesen.

7.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung

not-wendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Im Ergebnis verbleibt im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 507.261 Punkten. Hinzu kommt ein Kompensationsbedarf für das Bauvorhaben von 91.653 Punkten für die Kompensation des Schutzgutes Boden (entspricht rund 46 BWE). Durch die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung s. Kapitel C 2.2) werden insgesamt 794.221 Biotopwertpunkte (BWP) generiert. Somit kann das Gesamtdefizit von 598.914 BWP für den 2. Bauabschnitt vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht eine Überkompensation von 195.307 BWP, die für den in Planung befindlichen 3. Bauabschnitt verwendet werden soll.

Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerverlauf des Ortenberggrabens

Im Bereich der Gewässerparzelle des Flurstückes 36, der parallel zum Flurstück 374 verläuft, sind Maßnahmen zur Förderung der natürlichen Gewässerentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vegetation durchzuführen (Aufbruch von Ufer- und Sohlbefestigungen, Aufweitung des Gewässerbettes in Teilbereichen, Modellierung von Prall- und Gleithängen, Einbringen von Störsteinen, Baumstubben und Sohlsubstrat). Die bestehenden Kopfweiden an beiden Ufern des Grabens sind möglichst zu erhalten.

Der an den Ortenberggraben angrenzende Teil des Grünlandes ist in einer Breite von 10 m als gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln. Die Einzelheiten regelt das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren. Für die Arbeiten ist ein qualifizierter Fachbetrieb zu beauftragen.

Entwicklungsziel: Artenreiches Feuchtgrünland

Auf dem Flurstück 374 ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde artenreiches Feuchtgrünland mit großem Blütenangebot zu entwickeln (Sumpfdotterblumenwiese oder Pfeifengraswiese). Hierfür ist die Fläche per Nachsaat oder Mahdgutübertragung aufzuwerten.

Grundsätzlich sind auf der Ausgleichsfläche die Düngung, der Einsatz von Pestiziden und eine Veränderung der Bodenoberfläche sowie eine Entwässerung unzulässig. Darüber hinaus ist eine einmalige Wiesenmahd Mitte September durchzuführen. Die kleinflächige Entnahme von Frischfutter ist unter Beachtung eventueller Bodenbruten entsprechend ab dem 15. Juni möglich. Für dauerhaft feuchte und quellige Bereiche gilt: sie sind einmal jährlich bei geeigneten Bodenverhältnissen, vorzugsweise im Hochsommer zu mähen. Das gesamte Schnittgut ist auf der Fläche zu trocknen und abzufahren.

Die Pflege der Flächen ist durch die Stadt Reichelsheim vertraglich zu sichern. Zusätzlich ist ein dreijähriges Monitoring nach Beendigung der Maßnahme durch-zuführen, um den Erfolg der Entwicklung einer artenreichen Feuchtwiese abzusichern.

Entwicklungsziel: Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen

In Ergänzung zu den vorhandenen Gehölzen sind entlang des südlich verlaufenden Wiesenwegs parallel zur Goethestraße und entlang des Fußwegs nach Heuchelheim bis zum Ortenberggraben hoch-

stämmige Obstbäume mit einem Pflanzabstand von 12 m anzupflanzen. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Die Wurzelballen der Neuanpflanzungen sind mit Sechskantgeflecht gegen Wühlmäuse zu schützen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Gesamtkonzept erstellt, worin der Wasserbedarf für das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022) und befindet sich in der Anlage.

Deckungsnachweis

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Gesamtkonzept erstellt, worin der Wasserbedarf für das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022) und befindet sich in der Anlage.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Die Ge- und Verbote der Verordnung gelten entsprechend.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich [3]:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen.

Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

[3] Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bereits im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 6.13 „Am heiligen Stein- Teil B“ lagen Hinweise zu Schichtenwasser und hohen Grundwasserständen vor. Im Zuge der Durchführung von Baumaßnahmen ist auf Grundwasser zu achten. Bei Vorhandensein ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich der Ortenberggraben innerhalb des Geltungsbereiches (Plankarte 2).

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich der Ortenberggraben innerhalb des Geltungsbereiches (Plankarte 2).

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich der Ortenberggraben innerhalb des Geltungsbereiches (Plankarte 2). Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich übernommen. Das festgesetzte Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerverlauf des Ortenberggrabens dient der Förderung der natürlichen Gewässerentwicklung.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022) und befindet sich in der Anlage.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Im angrenzenden Gebiet im Bereich des 1. Bauabschnitts befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken, das auch für die folgenden Bauabschnitte ausreichend dimensioniert wurde. Es wird auf das aktualisierte Gesamtkonzept (Stand 03.2022) in der Anlage verwiesen.

Hier ist die Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wir an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022) und befindet sich in der Anlage.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flä-

chen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Im Zuge des 1. Bauabschnitts wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022) und befindet sich in der Anlage.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022) und befindet sich in der Anlage.

Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird zum Großteil an den bestehenden Regenwasserkanal integriert und über das RRB (das bereits im Zuge des 1. Bauabschnittes realisiert wurde) in Richtung Sommerbach geleitet. Ausschließlich das Niederschlagswasser der Verbindungsstraße wird über eine Vegetationspassage in Richtung Angelteich abgeleitet.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Es wurde ein Entwässerungs-Gesamtkonzept erstellt, worin auch das eingeschränkte Gewerbegebiet berücksichtigt wurde. Das Gesamtkonzept wurde aktualisiert (Stand 03.2022) und befindet sich in der Anlage. Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Es wurde ein Erlaubnisantrag für die Niederschlagswassereinleitung der Verbindungsstraße bei dem Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Daher entfällt der Hochwasserschutz.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen, im eingeschränkten Gewerbegebiet, in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Zusätzlich wurde eine wasserrechtliche Festsetzung aufgenommen. Die Festsetzungen dienen dem Schutz des Grundwassers.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

8.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergie-gesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt.

Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie der Verzicht der Festlegung von Firstrichtungen ermöglicht eine optimale Ausrichtung der Gebäude und der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

10 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz, Bergbau

Altlasten

Der östliche Teil des Plangebietes (Bereich der Verbindungstraße zur L 3187) befindet sich im Abbaufeld des ehemaligen Tiefbaubetriebes „Weckesheim“, in dem zwischen 1842 und 1962 Braunkohle im untertägigen (vermutlich) Pfeilerbruchverfahren gewonnen wurde.

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt und Probebohrungen durchgeführt, in welchem das Auffüllmaterial des ehemaligen Abbaufeldes untersucht wurde. Das Baugrundgutachten liegt als Anlage bei.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die nachfolgend als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn/Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

Es wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben und die Bodenwertigkeit ermittelt. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auch des Schutzgut Boden ermittelt (entspricht 46 BWE) und in 91.653 Ökopunkten für die Kompensation umgerechnet und berücksichtigt. Das Bodengutachten liegt als Anlage bei.

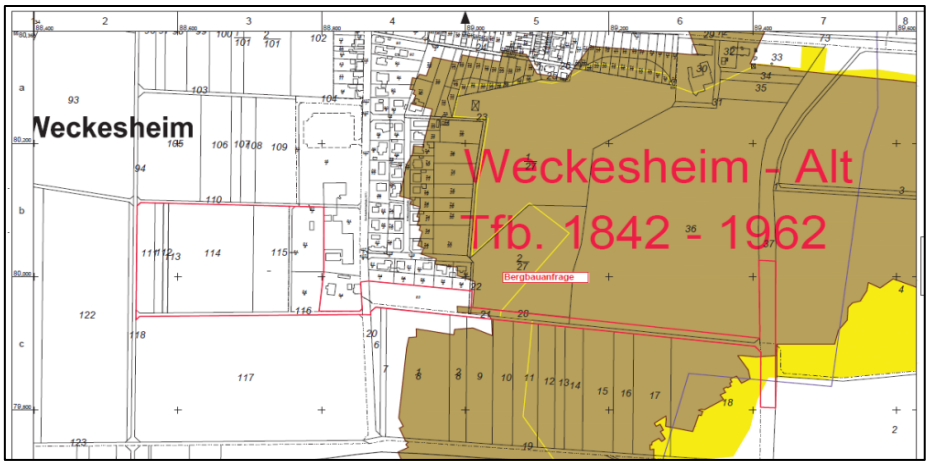
Bergbau

Der östliche Teil des Plangebietes (Bereich der Verbindungstraße zur L 3187) befindet sich im Abbaufeld des ehemaligen Tiefbaubetriebes „Weckesheim“, in dem zwischen 1842 und 1962 Braunkohle im untertägigen (vermutlich) Pfeilerbruchverfahren gewonnen wurde.

Der Baugrund ist jedoch dauerhaft gestört und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass über lange Zeiträume hinweg weitere Bewegungen im Untergrund auftreten. Diese Besonderheit muss bei jeglicher baulicher Nutzung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurde ein Grubenbild beigefügt.

Zur Überprüfung der dauerhaften Standsicherheit baulicher Anlagen wurde eine Bergbaulich-geotechnische Bewertung der Standsicherheit der Tagesoberfläche bei der TABERG Ingenieure GmbH in Auftrag gegeben, die als Anlage beiliegt.

Abb. 6: Ausschnitt ehemalige Bergwerkstätigkeit im Plangebiet



Quelle: Uniper Kraftwerke GmbH

Die alten Abbauhohlräume sind mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr vorhanden, da sich das im Hangenden befindende pliozäne, plastische Tonpaket in die Abbaue mehr oder weniger kraftschlüssig abgesenkt hat. Hierfür liegen einige Indizien vor (z.B. plastische Tonbeschaffenheit, keine Schäden an der L3187 im weiteren Verlauf nach Norden über dem Abbaugebiet der Grube Weckesheim). Es ist auch zu beachten, dass sich der östliche Teil der Erschließungstrasse in einem aufgefüllten Bereich befindet, der zu damaligen Betriebszeiten als "Bruchbereich" beschrieben wurde. Der Auffüllungscharakter des Untergrundes ist im Bodengutachten /4/ entsprechend ausgewiesen.

11 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurde eine Stellungnahme (31.07.2020) abgegeben. Eine Auswertung der Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde mit schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan beauftragt. Hierbei sollen für das eingeschränkte Gewerbegebiet Emissionskontingente (flächenbezogene Schallleistungspegel) nach DIN 45691 ermittelt werden.

Dazu ist die gewerbliche Vorbelastung durch die Bestandsanlagen östlich des Plangebietes (u.a. Firma Schneider) zu berücksichtigen. Weiterhin sollen die Verkehrslärmimmissionen im Einwirkungsbereich der geplanten Verbindungsstraße zur L3187 und dem Parkplatz nach den Kriterien der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt werden.

Die bestehenden Gewerbebetriebe stellen eine Vorbelastung für die angrenzende Wohnbebauung dar und mindern damit die zulässigen Kontingente für das Plangebiet. Weiterhin wirken sie auch auf das Plangebiet selbst ein. Hierbei sind insbesondere die Vorgänge auf dem Betriebsgelände der Firma AAS Schneider relevant, da hier die maßgeblichen Vorgänge in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stattfinden. Eine flächenhafte Ausbreitungsberechnung zeigt, dass im südöstlichen Bereich des Plangebietes durch die Autopresse und die Verladevorgänge tagsüber eine Überschreitung des Richtwertes von 65 dB(A) für Gewerbegebiet auftritt, sofern hier Fenster zu schutzbedürftigen Räumen entstehen. Nachts treten an keinem Punkt Überschreitungen auf. Da bislang in diese Richtung keine schutzbedürftige Nutzung vorlag, bestand auch keine Einschränkung für den Betrieb der Firma AAS Schneider.

Die heranrückende Bebauung darf hier nicht einseitig zu einer Einschränkung der bestehenden Firmen führen. Deshalb wurde im südöstlichen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Bereich durch eine rote Schraffur kenntlich gemacht, in dem für schutzbedürftige Räume (im Sinne der DIN 4109) keine öffenbare Fenster in Richtung Osten zulässig sind.

Da die schutzbedürftigere Bebauung im Osten auch stärker durch die Vorbelastung beaufschlag ist, ist sie tagsüber maßgebend für die Festlegung der Kontingente. Zur Nachtzeit sind die näher gelegenen Mischgebietsflächen im Norden ausschlaggebend.

Um die gewerbliche Nutzung auf der Planfläche nicht unnötig einzuschränken, werden daher tags in Richtung der Mischgebietsnutzung im Norden (und der daran anschließenden Wohngebietsnutzung) und nachts in Richtung der Wohnbebauung im Osten erhöhte Kontingente vergeben. Die festgesetzten Emissionskontingente sind der Tabelle in den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bei der Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen durch die Planung sind die Verbindungsstraße selbst, der Einmündungsbereich auf die L3187 und der Parkplatz berücksichtigt worden. Die relevanten Immissionsorte sind hier die Wohnhäuser Am Sportplatz 1, 3, 5, 7 und 9. Für alle anderen Wohnhäuser im Umfeld kann auch ohne eine detaillierte Berechnung davon ausgegangen werden, dass geplante Verbindungsstraße keinen relevanten Einfluss auf die Lärmeinwirkung hat. Dabei kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte tagsüber und nachts unterschritten werden. Demnach besteht keine Notwendigkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen bzw.- wänden oder passive Schallschutzmaßnahmen einzuplanen. Für ausführliche Informationen wird auf die schalltechnische Untersuchung in der Anlage verwiesen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Bahn AG

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und KörperschaII, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

13 Denkmalschutz

Laut der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) ist im Bereich des 2. und 3. Bauabschnittes des Bebauungsplanes „Am heiligen Stein Teil B“ mit einer Betroffenheit von Kulturdenkmalern zu rechnen, weshalb eine geomagnetische Untersuchung durchgeführt wurde. Für den östlich der Dorn-Assenheimer Straße befindlichen Bereich der Verbindungsstraße sowie des geplanten Parkplatzes sind hingen keine weiteren archäologischen Untersuchungen notwendig. Die durchgeführte geomagnetische Untersuchung zeigte eine Vielzahl von Anomalien auf. Es wurde die Fachfirma Wissenschaftliche Baugrund Archäologie (WiBA) aus Marburg mit der bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung beauftragt. Diese umfasst die Dokumentation der Bodendenkmäler zeichnerisch, fotografisch und durch eine genaue Einmessung und birgt etwaige Funde.

Zwischen März und September 2021 fanden auf fünf Arealen Untersuchungen und Grabungen statt. Im untersuchten Bereich des 2. Bauabschnittes konnten Hausgrundrisse, Siedlungs- und Abfallgruben des Mittelneolithikums (sogenannte Rössener Kultur) aufgedeckt und dokumentiert werden. In einigen dieser Siedlungsgruben und Grubenkomplexe fanden sich gehäuft Keramik- und Brandlehmfragmente, Tierknochen sowie Steinartefakte.

Da nur in Teilbereichen Betretungsrechte vorlagen, beschränkten sich die Untersuchungen auf den Bereich des Flurstücks 147. Die noch fehlenden, sich im Westen anschließenden Flurstücke 111, 112 und 113 müssen noch untersucht werden.

Dies soll im Zuge der bauvorgreifenden archäologischen Maßnahmen im Bereich des 3. Bauabschnittes erfolgen. Die Untersuchungen erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

Bei Abschluss der Grabungen und Vorlage des Untersuchungsberichtes erfolgt durch die die untere Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises die Freigabe des Plangebietes, sodass anschließend Bereich bebaut werden kann.

Darüber hinaus gilt immer § 21 HDSchG. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14 Sonstige technische Infrastruktur

In der Plankarte ist im Bereich nördlich der geplanten Wendeanlage, innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, ein Standort für eine Trafostation der OVAG Netz AG vorgesehen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Versorgung vom Baugebiet "Am heiligen Stein - Teil B" mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es wird darum gebeten zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen bau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßen bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung zu setzen ist.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64,63150 Heusenstamm (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

OVAG Netz AG

Die Stadt Reichelsheim wird darum gebeten, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich unserer Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden – vor Arbeitsbeginn mit unserem in Verbindung setzt. Netzbezirk Friedberg, Postfach 100763,61147 Friedberg (Außenliegend B 455 nach Dorheim), Tel. (06031) 82 1650.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall bitten wir auch hier um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Friedberg.

Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 - in Verbindung.

Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung, wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, bitten wir die Stadt Reichelsheim mögliche Interessenten zu informieren, dass diese sich frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - in Verbindung setzen.

15 Brandschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschutz des Wetteraukreises, Brandschutz

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzugsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so 'ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische

Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an "offenen Gewässern" sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

~ Offene Wohngebiete 120 m

~ geschlossene Wohngebiete 100 m

~ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

16 Bodenordnung

Für das Plangebiet erfolgt ein Umlegungsverfahren. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Anordnung einer Baulandumlegung nach §46 BauGB beschlossen. Der Umlegungsbeschluss wurde durch die Umlegungsstelle, dem Magistrat, am 06.04.2021 gefasst.

17 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	**55.469 m²**
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gesamt	30.485 m²
GEe Nr. 1a Nord	5.746 m²
GEe Nr. 1a Süd	9.948 m²
GEe Nr. 1b	13.240 m²
GEe Nr. 2	1.550 m²
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	22.047 m²
Straßenverkehrsflächen	19.354 m²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	2.693 m²
Davon Fläche des ausgewiesenen Parkplatzes	920 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung	621 m²
Öffentliche Grünflächen	2.316 m²
Ausgleichsflächen	**44.487 m²**

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die maximale Versiegelung im Plangebiet beträgt:

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 1a Nord bei einer GRZ von 0,8 maximal 4.597 m². Eine Überschreitung durch Nebenanlagen etc. ist nicht zulässig, da die GRZ von 0,8 bereits den Maximalwert bildet.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 1a Süd bei einer GRZ von 0,8 maximal 7.958 m². Eine Überschreitung durch Nebenanlagen etc. ist nicht zulässig, da die GRZ von 0,8 bereits den Maximalwert bildet.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 1b bei einer GRZ von 0,8 maximal 10.592 m². Eine Überschreitung durch Nebenanlagen etc. ist nicht zulässig, da die GRZ von 0,8 bereits den Maximalwert bildet.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet Nr. 2 bei einer GRZ von 0,6 maximal 930 m². Zzgl. Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen etc. bei einer GRZ von 0,2 können weitere 310 m² versiegelt werden.

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt.

18 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umwelt, Stand: 05.2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umwelt, Stand: 05.2022
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Hessen, Stand: 16.03.2022
- Bodengutachten, Planungsbüro Fischer, Stand: 05.2022
- Baugrundgutachten, Geonorm GmbH, Stand: 23.08.2018
- Bergbaulich-geotechnische Bewertung der Standsicherheit der Tagesoberfläche, TABERG Ingenieure GmbH, Stand: 13.08.2021
- Verkehrsuntersuchung, Heinz + Feier GmbH, Stand: 10.09.2021
- Wasser- und Entwässerungskonzept, Kocks Consult GmbH, Stand: 24.03.2022

Planstand: 16.05.2022

Projektnummer: 206419

Projektleitung: Ferber, Röttger, Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de