

Gemeinde Wettenberg, Ortsteil Krofdorf-Gleiberg

Begründung

Bebauungsplan Nr. 4

„Am Augarten“ – 3. Änderung im Bereich „Tennishalle“

Entwurf

Planstand: 07.05.2025

Projektnummer: 24-2747

Projektleitung: Wolf / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

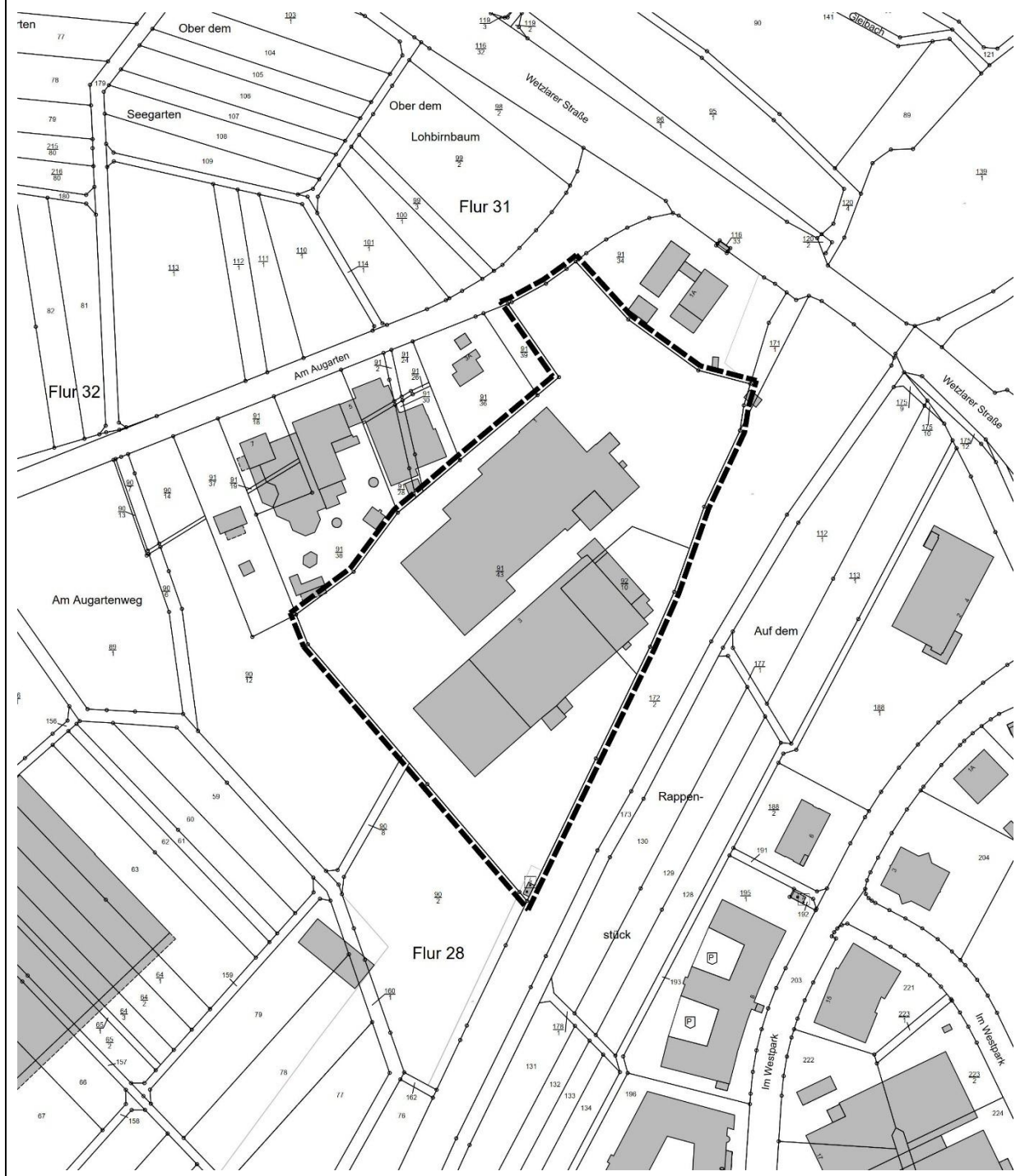
Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	10
2. Städtebauliche Konzeption	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	17
4.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	18
4.6 Grünordnerische Maßnahmen	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
5.1 Gebäudegestaltung.....	19
5.2 Gestaltung von Werbeanlagen	20
5.3 Gestaltung von Einfriedungen	20
5.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen	20
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	21
8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	22
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
9.1 Hochwasserschutz.....	23
9.1.1 Überschwemmungsgebiete	23
9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	23
9.2 Wasserversorgung.....	24
9.2.1 Bedarfsermittlung	24
9.2.2 Wassersparnachweis	24
9.2.3 Deckungsnachweis.....	24

9.2.4	Technische Anlagen	24
9.3	Grundwasserschutz	24
9.3.1	Schutz des Grundwassers	24
9.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	24
9.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	24
9.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	25
9.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	25
9.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	25
9.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	25
9.3.8	Bauwerke im Grundwasser	25
9.3.9	Landesgrundwassermessstellen	25
9.4	Schutz oberirdischer Gewässer	25
9.4.1	Gewässerrandstreifen	25
9.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	25
9.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	25
9.4.4	Anlagen in, an, über und unter dem oberirdischen Gewässern	26
9.5	Abwasserbeseitigung	26
9.5.1	Gesicherte Erschließung	26
9.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	26
9.5.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen	26
9.5.4	Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser	26
9.5.5	Versickerung des Niederschlagswassers	26
9.5.6	Entwässerung im Trennsystem	26
9.5.7	Kosten und Zeitplan.....	26
9.6	Abflussregelung	27
9.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	27
9.6.2	Hochwasserschutz	27
9.6.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	27
9.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	27
9.6.5	Starkregen	27
10.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	28
11.	Kampfmittel.....	30
12.	Immissionsschutz	30
13.	Brandschutz.....	30
14.	Denkmalschutz	32
15.	Bodendenkmäler	32
16.	Bodenordnung.....	33
17.	Flächenbilanz.....	33

18. Anlagen und Gutachten 33

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wettenberg hat am 12.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Augarten“ – 3. Änderung im Bereich „Tennishalle“ in Krofdorf-Gleiberg beschlossen.

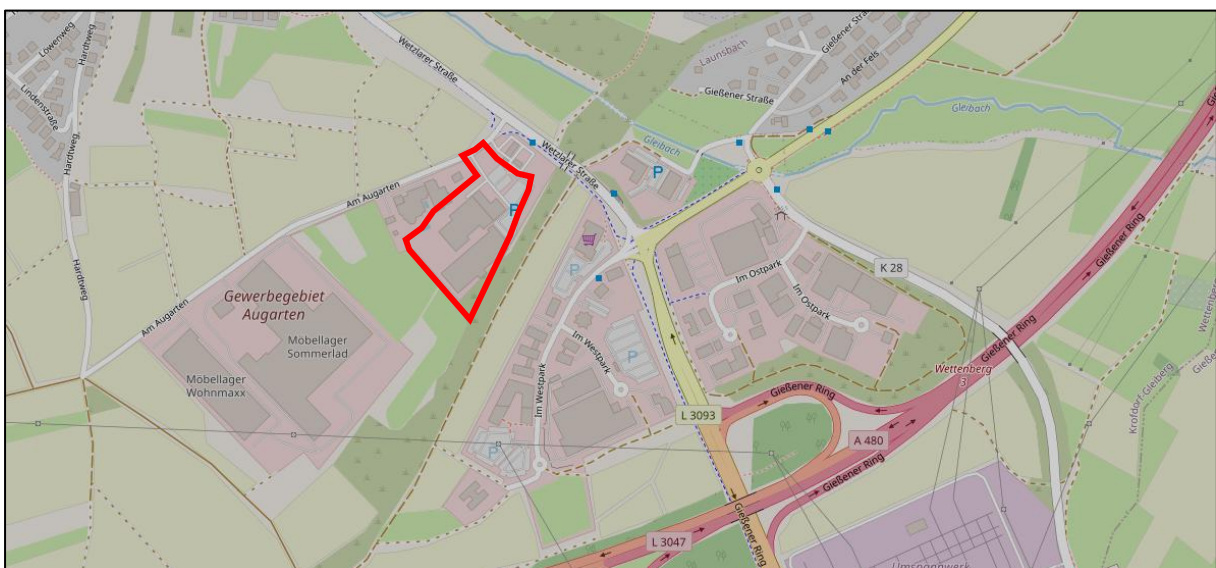
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Umpflanzung des Bereichs der Tennishalle und des Parkplatzes in ein Gewerbegebiet mit verschiedenen Teilbereichen sowie in ein Sondergebiet Zweckbestimmung Bäckerei geschaffen werden.

Das Plangebiet wird durch den Ursprungsbebauungsplan Nr.4 aus dem Jahr 1967 beplant, in dem Sondergebiete mit verschiedenen Freizeitnutzungen geplant waren (Sporthalle, Schiesshalle und -stände, Zoohaus, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, Restaurant mit Kegelbahnen, Hotel sowie eingeschobene Apartments für das Hotel und einen Kinderspielfeld). Im Jahr 1987 gab es dann eine erste Änderung des Bebauungsplanes, der 4 Sondergebiete mit den Nutzungen Tennishalle, Hotel, Hotel und Freizeitanlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen vorsah. Hier prägte dann später die große Tennishalle und der nördlich angrenzende Parkplatz die städtebauliche Struktur des Gebietes. In einer 2.Änderung wurde dann im Norden der Parkplatzfläche (außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches der 3.Änderung) eine Tankstelle geplant und realisiert.

Für den Bereich des Geltungsbereiches hat der Vorhabenträger städtebauliche Konzepte erarbeitet, die in der Gemeinde vorgestellt und nun durch die vorliegende Bauleitplanung umgesetzt werden sollen. Das Planerfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass die bisherigen Nutzungen und Gebäude abgängig bzw. in der Bausubstanz unter klimatischen und energetischen Aspekten nicht mehr haltbar bzw. wirtschaftlich nicht darstellbar sind. Zudem sind die einzelnen Nutzungen konkret festgesetzt und durch begrenzte Baufenster explizit ausgewiesen. Das Konzept sieht eine Revitalisierung des Gelände durch Abriss und Neubau der Gebäude vor, wobei der Baustil und die Gestaltung und Kubatur aufeinander abgestimmt wird.

Für die geplanten Nutzungen und Grundstücksneueinteilungen wird eine neue Erschließungsachse mit Anschluss an die Straße *Am Augarten* erforderlich. Im südlichen Bereich endet die Erschließungsstraße dann in einer Wendeanlage.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2024), bearbeitet

Es erfolgt nun ein Abriss der Tennishalle und der Neubau einer Erschließungsstraße mit Wendeanlage, um die ehemaligen Sondergebietsflächen neu zu erschließen und in einzelne Gewerbeflächen zu ordnen. Planziel: Durch eine geplante Grundstücksneuaufteilung können zusätzliche Gewerbegrundstücke für div. Nutzungen geschaffen werden (Büro- und Verwaltungsgebäude, Feuerwehstützpunkt, Tierarztpraxis und weitere Gewerbebetriebe). Ergänzt werden diese Nutzungen durch eine Bäckereifiliale am Eingang zum Gewerbegebiet. Die Ausweisungen für das bestehende Restaurant und den Hotelbetrieb im GE 4 werden aus den bisherigen Planungsgrundlagen übernommen und im Bestand gesichert, gleichzeitig aber auch eine Nachfolgenutzung für diesen Bereich vorbereitet, die sich dann nahtlos zu den neu errichteten Gebäuden einfügt. Aufgrund der Planziele muss auch die Ver- und Entsorgung neu verlegt werden, da für die einzelnen Grundstücke eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung (Wasser/Abwasser) vorbereitet werden muss. Ziel ist es das Niederschlagswasser im Trennsystem zu entwässern. Dafür wurde im Norden des Geltungsbereiches ein unterirdisches Regenrückhaltebecken in die Planung mit aufgenommen.

Aufgrund der bestehenden und umgebenden Nutzung kann die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung beurteilt und das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt südlich der Ortslage Krofdorf-Gleiberg, im Bereich südlich der Straße *Am Augarten*.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Krofdorf-Gleiberg, die Flurstücke 91/43 und 92/10, in der Flur 28. Insgesamt umfasst das Plangebiet somit eine Fläche von 2,3 ha.

In der Umgebung des Plangebietes grenzt im Nordwesten das Sauna Paradies Wettenberg sowie im Norden eine Tankstelle an das Plangebiet an. Der südöstliche Grenzbereich ist von Gehölzstrukturen und der alten Bahntrasse geprägt. Im Südwesten befinden sich direkt angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen sowie daran angrenzend ein großflächige Gewerbeflächen (Lagerhalle) an.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend bebaut bzw. durch die Abrissarbeiten der Tennishalle maßgeblich mit Bauschutt, Abrissmaterialien und Erdaushub überprägt. Im Nordwesten befindet sich ein Gebäudekomplex mit Hotel und Restaurant. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich die Fundamente der ehemaligen Tennishalle. Die vorgelagerten Bereiche der Bauten sind geprägt durch Parkplatzflächen, wodurch auch der nördliche Teil des Geltungsbereiches annähernd vollständig versiegelt ist.

Abb. 3: Parkplatzfläche



Abb. 4: südwestlicher Bereich der Tennishalle



(Quelle: Foto Kai Laumann 07/2024)

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen stellt für das Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Somit gilt der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplanung Mittelhessen 2010

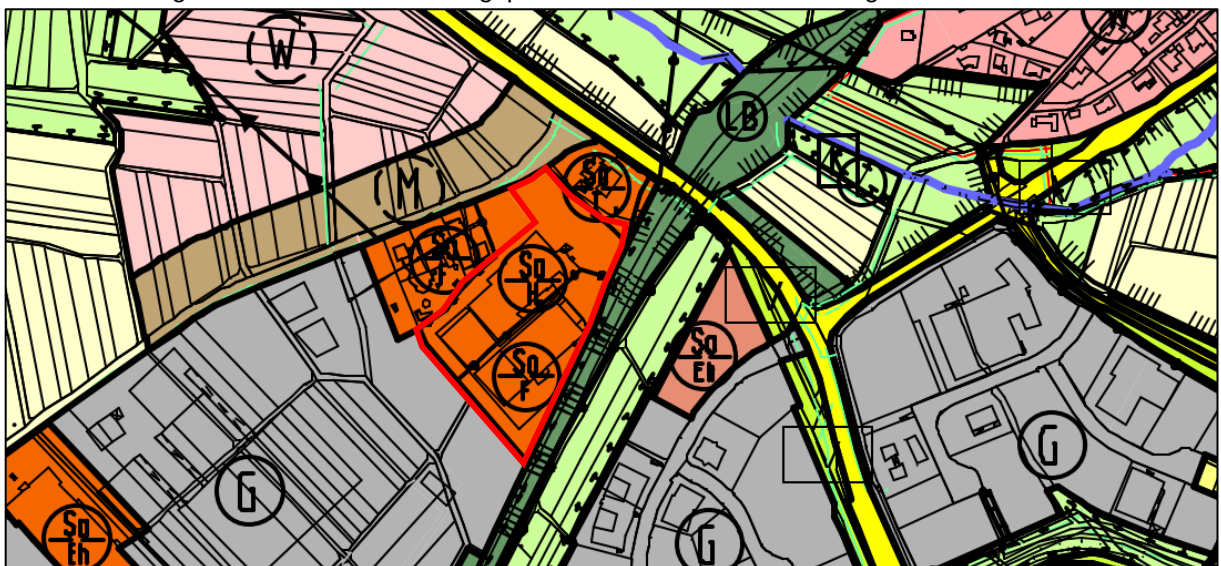


Genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg aus 2004 stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie „Freizeitanlage“ dar.

Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wettenberg 2004



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet Zweckbestimmung Bäckerei festgesetzt wird, gilt dieses Entwicklungsgebot vorliegend als nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung anzupassen.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich liegt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 4 „Am Augarten“ – 1. Änderung von 1987 vor (siehe Abb. 8). Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Am Augarten“ stammt bereits aus dem Jahr 1966 (siehe Abb. 7). Darüber hinaus besteht eine rechtsgültige 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998, welche die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die bereits bestehende Tankstelle festsetzt (siehe Abb. 9).

Im Bereich des vorliegenden Plangebietes wurden im Ursprungsbebauungsplan ein Parkplatz sowie Kinderspielplatz mit einzelnen Baumpflanzungen im Norden, Sonderflächen für Freizeit mit Flächen für das Hotel, einer Schießhalle und Schießstände sowie ein Restaurant mit Kegelbahn, Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude im Zentrum und Apartments, als Bestandteil des bereits bestehenden Hotels im Süden ausgewiesen. Darüber hinaus war im Südosten eine Fläche für den Bau von Stallungen für Wild vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wurden dabei eine GRZ = 0,8, eine GFZ zwischen 0,8 bis 2,0 sowie eine zulässige Zahl der Vollgeschosse zwischen Z = I bis II sowie IV bei offener Bauweise festgesetzt. Zur baulichen Gestaltung wurden darüber hinaus eine dunkle Dachfarbe und eine maximale Dachneigung von 25° festgesetzt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zum Teil übernommen und an den Bedarf angepasst. Der nördliche Bereich wurde als Fläche für private Park- und Stellplätze festgesetzt, mit einer Fläche für die Erhaltung von vorhanden Bäumen und Sträuchern im Grenzbereich zur Straßenverkehrsfläche. Die Sondergebietsflächen wurden mit den Zweckbestimmungen Tennishalle, Hotel, sowie Hotel und Freizeitanlagen konkretisiert. Dazu wurden die GRZ und GFZ zum Teil auf 6,6¹ verringert. Die südwestliche Fläche wurde als Grünland festgesetzt. Die maximale zulässige Dachneigung wurde auf 28° erhöht. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Traufhöhe, Grundstückseinfriedung, Park- und PKW-Abstellflächen sowie zur Grünordnung und Bepflanzung mit Artenliste ergänzt.

¹ Dies dürfte ein redaktioneller Fehler sein, es müsste wohl 0,6 heißen.

Abb. 7: Ursprungsbebauungsplan BP Nr. 4 „Am Augarten“ aus dem Jahr 1966



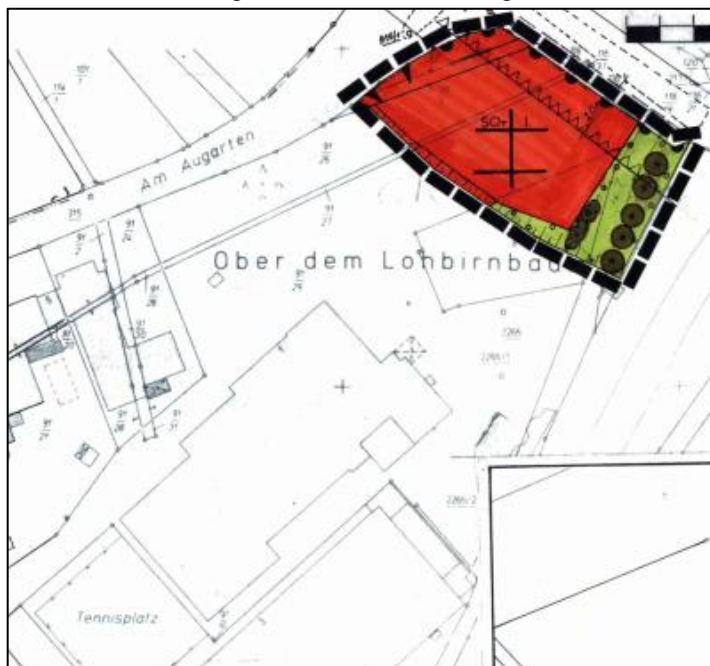
ohne Maßstab



Abb. 8: 1. Änderung des BP Nr. 4 „Am Augarten“ aus dem Jahr 1987

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Abb. 9: 2. Änderung des BP Nr. 4 „Am Augarten“ aus dem Jahr 1998



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der vorliegende Bebauungsplan (3.Änderung) orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Augarten“ – 1. Änderung von 1987 sowie an der Umgebungsbebauung und ergänzt diese Grundlage für eine an die heutigen Baustandards angepasste und zukunftsorientierte Planung. Städtebaulich wird somit die bestehende Struktur aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

1.6 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.

Da es sich mit der Optimierung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird von einer Erfüllung des Ziels der Innentwicklung ausgegangen. Neben ergänzender Bebauung sollen vorliegend die Voraussetzungen für eine Optimierung des Bestandes geschaffen werden.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Nachverdichtung im Innenbereich optimiert. Hierdurch kann eine Neuflächeninanspruchnahme im Außenbereich zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im einstufigen beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	12.12.2024 Bekanntmachung: 17.05.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.05.2025 – 25.06.2025 Bekanntmachung: 17.05.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 16.05.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	—.'—.'—

Die Bekanntmachungen erfolgen in der „HNA“ als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Wettenberg.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (bei der 3. Änderung ergeben sich durch die GRZ 14.181m² Versiegelung) und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m², siehe oben. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß den Vorgaben nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Insgesamt ist folglich auch kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² allein oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben², sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). In der näheren Umgebung sind zuletzt keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB rechtskräftig geworden.

2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen optimiert und die Voraussetzungen für eine Neuordnung im Plangebiet geschaffen werden. Das Plangebiet ist mehrseitig von Bebauung umgeben und befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges. Die bestehende Bebauung im Plangebiet soll aufgrund der geplanten Nutzungen nur zum geringen Teil erhalten werden, sodass eine Neuordnung der Fläche, unter Einbezug von Bestandsbebauung sowie der Orientierung an der Umgebungsbebauung, vorbereitet wird. Die ersten Planungskonzepte sind auf der nachfolgenden Abbildung dargestellt und berücksichtigen die Gesamtniederlegung aller Gebäude im Gebiet.

Abb. 10: Laumann /GoglArchitekten, 08.07.2024 (Konzept unverbindlich)



Im Bereich 01 soll eine Bäckerei-Filiale entstehen, die optimal von der Straße *Am Augarten* und der neu entstehenden Erschließungsstraße zu erreichen ist. Auch aus den umliegenden Gewerbegebieten ist diese Filiale gut fußläufig erreichbar.

² zeitnahe und inhaltlich ähnlich gelagerte Bebauungsplanänderungen (kumulierende Wirkung)

Im Bereich 02 soll ein Büro- und Geschäftshaus mit verschiedenen Nutzungen errichtet werden, das als Solitär mit 6 Vollgeschossen den Eingangsbereich des Gebietes prägen soll. Durch den bestehenden Eisenbahndamm und dem bereits im Gebiet bestehenden viergeschossigen Gebäude kann sich das neue Gebäude, das architektonisch besonders ansprechend gestaltet werden sollte, in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Der Bereich 03 soll abschnittsweise, aber in gleicher Architektur für Gewerbebetriebe ausgewiesen werden. Die Konzeption ist auf die langfristige Entwicklung ausgerichtet.

Im Bereich 04 soll eine Tierarztpraxis eingerichtet werden. Hierzu liegt bereits ein Bauantrag vor.

Im Bereich 05 soll im nördlichen Bereich ebenfalls ein Gewerbe-/Handwerksbetrieb oder ein Gebäude bzw. eine Einrichtung für soziale und gesundheitliche Zwecke errichtet werden. Südlich angrenzend ist das Grundstück für einen Feuerwehstützpunkt angedacht.

Auch im Bereich 06 ist ein Gewerbe-/Handwerksbetrieb geplant.

Um den Gebietscharakter zu bewahren und eine gewisse städtebauliche Qualität in der Architektur und Nutzung zu sichern, sind bei den geplanten Nutzungen in den Gewerbegebieten mit der lfd. Nr. 2 bis 6 Vergnügungsstätten von der Zulässigkeit ausgeschlossen, alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig und Tankstellen ausgeschlossen

Die Planungen für einen ersten Schritt der Umsetzung sind weiter ausgereift und in der nachfolgenden Planung dokumentiert.

Abb. 11: Laumann /D. Moos, Architekt, 20.03.2025 (Konzept unverbindlich)



Die bestehende Nutzung des Restaurant (Nummer 03) und die sich im Norden anschließenden Parkplätze bleiben zunächst erhalten, könnten aber über den Angebotsbebauungsplan dann auch künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Unabhängig der abschnittswisen Umsetzung der Gebäude und Nutzungen erfolgt die Erschließung über eine neue Stichstraße, ausgehend von der Straße *Am Augarten*, auf die bestehende Parkplatzfläche im Nordosten des Geltungsbereiches. Hier ist nur ein modifizierter Ausbau erforderlich. Um auch die rückwärtigen südlichen Flächen bauordnungsrechtlich gesichert erschließen zu können, wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Straße mit Wendeanlage, anschließend an die bisherige Erschließung, vorgesehen und neu gebaut. Für die Straßentrasse wurde bereits eine Ingenieursplanung erarbeitet (Büro Zick-Hessler) und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen. Die Straßenraumbreite soll 8,8m betragen, so dass ein LKW-Begegnungsverkehr möglich ist. Bei der Aufteilung des Straßenraumes (Fahrbahn, Fußweg, Schrammbord, etc.) übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus. Die abschließende Feinabstimmung erfolgt im Zuge der Ingenieursplanung.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes schaffen eine urbane und dennoch aufgelockerte Durchmischung in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung und Umgebung. Es werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen, zur Eingriffsminimierung und dem Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen sowie für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ergänzt, um eine zukunftsorientierte Bebauung vorzubereiten. Die Festsetzung der GRZ werden nicht aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen, sondern an der aktuellen Planüberlegung ausgerichtet. So erfolgt eine Zunahme der Verdichtung von Nord nach Süd. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet einheitlich festgesetzt (III Vollgeschosse), die Ausnahme bilden nur die Bäckereifiliale im Norden (I Vollgeschoss) und das Gewerbegebiet Nr.2 mit VI Vollgeschossen. Ergänzend wird eine Oberkante der Gebäude festgesetzt, die in den Gewerbegebieten GE 3 bis GE 6 einheitlich 13,50m betragen darf. Im SO 1 und GE 2 wird die GFZ anhand der zulässigen Vollgeschosse bestimmt bzw. im GE 2 auf 2,0 begrenzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Zur Erhaltung und Sicherung bestehender Grünstrukturen wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordosten, sowie eine Fläche für Anpflanzungen im Westen sowie Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksfreifläche im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird zur Durchgrünung im Plangebiet beigetragen. Außerdem werden über die integrierten bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zudem Dachgestaltungen sowie die Gestaltung der Einfriedungen bestandsorientiert geregelt.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Krofdorf-Gleiberg und wird über die Straße *Am Augarten* erschlossen. Daran anschließend befindet sich die *Wetzlarer Straße* mit weiterführendem Anschluss an die umliegenden Ortsteile sowie an die A 480 besteht. Die bestehenden Anbindungen sind ausreichend dimensioniert.

Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über eine neue Stichstraße, ausgehend von der Straße *Am Augarten*, auf die bestehende Parkplatzfläche im Nordosten des Geltungsbereiches. Hier ist nur ein modifizierter Ausbau erforderlich. Die rückwärtigen südlichen Flächen werden über eine neue Straße mit Wendeanlage erschlossen. Für die Straßentrasse wurde bereits eine Ingenieursplanung erarbeitet (Büro Zick-Hessler) und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen. Die Straßenraumbreite soll 8,8m betragen, so dass ein LKW-Begegnungsverkehr möglich ist. Bei der Aufteilung des Straßenraumes (Fahrbahn, Fußweg, Schrammbord, etc.) übt der Bebauungsplan planerische Zurückhaltung aus. Die abschließende Feinabstimmung erfolgt im Zuge der Ingenieursplanung für den Straßenbau.

Das Plangebiet ist zudem über den ÖPNV erreichbar. In etwa 2 Gehminuten kann die ca. 100 Meter entfernte Bushaltestelle *Wettenberg-Krofdorf-Gleiberg Am Augarten* erreicht werden, wo Anschluss an die Linie 802 besteht.

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

Entsprechend dem Planziel gelangt ein Gewerbegebiet zur Ausweisung. Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe³ aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
- Tankstellen⁴,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden⁵:

- 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,

³ alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind gemäß Festsetzung 1.2.2 unzulässig.

⁴ Tankstellen sind gemäß Festsetzung 1.2.3 unzulässig

⁵ Eine ausnahmsweise zulässige Festsetzung erfolgte bei der vorliegenden Planung nicht, d.h., die Ausnahmen müssen bei Beantragung im Einzelfall geprüft werden. Ausnahme: Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke gemäß Festsetzung 1.2.4 sind zulässig

- Vergnügungsstätten⁶.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet (GE)) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die zuvor genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs.3 BauNVO) werden aus städtebaulichen Gründen für unzulässig erklärt. Dadurch kann die uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes für die Betriebe gewährleistet und eine schleichende Umwandlung in Wohnraum ohne Nutzungsbezug zum Betrieb verhindert werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Nordwesten des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Bäckereifiliale festgesetzt. Zulässig sind:

- Eine Bäckereifiliale mit Café und einer Verkaufsfläche von max. 150 m².
- Terrasse mit Außenbestuhlung.
- Stellplätze mit Zufahrten.
- Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen, Fahnenmaste, Trafostation, etc.).

Die Fläche wird über die bestehende Erschließungsstraße erschlossen und soll die Eingangssituation des künftigen Gewerbegebietes maßgeblich prägen. Insofern wird auch eine architektonisch ansprechende Gestaltung der Gebäude angestrebt.

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.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Es wird in den einzelnen Baugebieten eine unterschiedliche **GRZ** festgesetzt.

SO 1 und GE 2 und 3 wird die **GRZ mit 0,6** festgesetzt, im **GE 4** erfolgt die höchste **GRZ mit 0,8** und im **GE 5 und 6** die **GRZ = 0,7**. Dies entspricht der das Plangebiet umgebenden Bauweise und es erfolgt eine Zunahme der Verdichtung von Nord nach Süd, weil der südliche Teil aufgrund der Topographie kaum einsehbar ist.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

⁶ Diese sind gemäß Festsetzung 1.2.1 unzulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens bis 0,8, überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Es wird in den einzelnen Baugebieten eine unterschiedliche **GFZ** festgesetzt.

SO 1 wird die **GFZ bei 0,6** festgesetzt, und **GE 2** liegt die **GFZ bei 2,0**, im **GE 3** wird die **GFZ mit 1,8** festgesetzt, im **GE 4** erfolgt die höchste **GFZ mit 2,4** und im **GE 5 und 6** die **GFZ = 1,6**. Dies entspricht der das Plangebiet umgebenden Bauweise.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundlegend aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Hierdurch wird eine effektive und flexible Ausnutzung der Flächen für die Nachverdichtung sowie ergänzende Bebauung erwirkt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

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.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet einheitlich festgesetzt (III Vollgeschosse), die Ausnahme bilden nur die Bäckereifiliale im Norden (I Vollgeschoss) und das Gewerbegebiet Nr.2 mit VI Vollgeschossen. Ergänzend wird eine Oberkante der Gebäude festgesetzt, die in den Gewerbegebieten GE 3 bis GE 6 einheitlich 13,50m betragen darf. Städtebaulich werden die Vorgaben der bisherigen Bebauungspläne, das neue Planungskonzept und die bestehenden Strukturen aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt.

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 Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage verträglich dimensioniert ist.

Bei dem GE 2 mit VI Vollgeschossen erfolgt eine Höhenbegrenzung auf 19,00m. Bei der Bäckereifiliale wird in Anlehnung an der nördlichen Tankstelle nur ein Vollgeschoss ohne eine maximale Oberkante der Gebäude festgesetzt. Die übrigen Bereiche (GE 3 bis GE 6) erhalten eine einheitliche Oberkante

von 13,50. Im Plangebiet werden die maximalen Höhen der Gebäudeoberkanten über den unteren Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoß Rohfußboden festgesetzt. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt der Höhengradient der künftigen Erschließungsstraße und das abschließende Höhenniveau des Betriebsgelände nicht feststehen, können diese Bezugspunkte wegen mangelnder Bestimmtheit nicht als unterer Bezugspunkt angesetzt werden. Auch das natürliche Gelände kann nicht als Bezugspunkt angesetzt werden, da auf 90% der Fläche bereits durch die Abrissarbeiten der Tennishalle das natürliche Gelände nicht mehr nachvollziehbar ist. Auch das künftige Höhenniveau der einzelnen Betriebsflächen, auch im Zusammenspiel mit der Erschließungsstraße, stehen nicht fest, so dass der gewählte Bezugspunkt (OK EG RFB) zur jederzeit vor, während und nach der Bauphase nachvollzogen werden kann. Es ist auch nicht zu befürchten oder maßgeblich, ob das Gebäude bis zu 1,40m mehr aus dem Gelände herausragt oder nicht, weil die Sichtexposition oder andere städtebaulichen Rahmenbedingungen hier keine zwingenden Vorgaben bedingen.

Die festgelegten Höhen gliedern sich im Kontext der vorhandenen Topografie und bestehenden Bebauung. Hierdurch wird dazu beigetragen, dass die Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet innerhalb des bestehenden städtebaulichen Rahmens stattfindet und an die angrenzende Bebauung angepasst ist. Insgesamt wird somit eine bezüglich der Höhenentwicklung aufeinander abgestimmte Bebauung gesichert und vorbereitet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt, dass Garagen und Carports nur innerhalb, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung der Grundstücke erzielt werden.

Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Die vorhandenen baulichen Anlagen haben dabei Bestandsschutz. Die Baugrenzen orientieren sich grundlegend an der bestehenden und umgebenden Bebauung.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Gehwege sind bei Neuanlage⁷ beispielsweise mit Schotterrassen, Kies, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder versickerungsfähiges Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) von der wasserdurchlässigen Befestigung abgesehen werden (zum Beispiel beim Alarmhof des Feuerwehrstützpunktes).

Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zudem wird textlich festgesetzt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare

⁷ Die gilt für die Neugestaltung der genannten baulichen Anlagen oder bei der erstmaligen Herstellung

Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Im Kontext des Eingriffes wird die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und der natürlichen Bodenfunktion somit minimiert.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen, jeweils $\geq 5 \text{ m}^2$, sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen. Durch diese beiden Festsetzungen wird aufgrund der Nähe des Plangebietes zur offenen Landschaft hin zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Reduktion von Vogelschlag beigetragen.

Zusätzlich wird mit aufgenommen, dass Böschungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Grundstücken zu dulden sind, sofern sie der Herstellung des Straßenkörpers dienen. Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen kann vom Höchstmaß eine Ausnahme zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Stützmauern auf den übrigen Grundstücksbereichen richtet sich nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und der Hessischen Bauordnung (HBO). Stützmauern und Gabionen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (siehe Artenliste 4.1) zu begrünen. Die Verkleidung von Stützmauern durch vorgesetzte Trockenmauern ist zulässig.

Die südliche Stützmauer dient zur besseren Ausnutzung der Gewerbefläche und soll die Böschungsbereiche, mit einem Höhenunterschied von bis zu 10m, abfangen. Im Norden soll die Möglichkeit gegenüber dem Tankstellengelände gegeben werden, das Gelände abzufangen, zumal im Bereich der Bäckereifiliale eine Umfahrung des Gebäudes geplant ist, und die Stützmauer zum Nachweis der Statik benötigt wird. Derzeit grenzt wird das Gelände mittels einer Böschung gegenüber dem Tankstellengelände abgegrenzt.

Die genannten Festsetzungen dienen auch dem Grundwasser- und Bodenschutz, dem Arten- und Naturschutz, den Klimaschutz und der Eingriffsminimierung von Lichtsmog.

4.5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Es wird festgesetzt, dass bei Neuanlage von Gebäuden je Hauptgebäude und Dachneigungen unter 10° jeweils auf mindestens 40 % der Dachfläche von Gebäuden eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage zu errichten ist. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die je 40 % der Dachflächen je Baugrundstück entspricht. Die Festsetzung ist im Kontext des Klimaschutzes getroffen. Durch die Festsetzung von Erneuerbaren Energien im Plangebiet wird zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen und dem Klimaschutz i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je 4 m² jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je 20 m² einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Anpflanzungsfläche befindet sich zwischen der südlichen Stützmauer und der südlichen Grundstücksgrenze.

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit Laubgehölzen vorzunehmen (siehe Artenauswahl). Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

Je Hauptgebäude und Dachneigungen unter 10° sind die Dächer extensiv zu begrünen, sofern keine Photovoltaikanlage oder Solarthermie auf dem Dach errichtet werden.

Durch die zuvor benannten Festsetzungen werden vorhandene Gehölze im Plangebiet gesichert und dauerhaft erhalten. Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung wird zudem der Grünanteil im Plangebiet gesteigert und somit zu einer ökologischen und optischen Aufwertung beigetragen.

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.

5.1 Gebäudegestaltung

Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer sowie Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung bei Büro- und Geschäftsgebäuden von 11° bis 30° oder Flachdächer mit einer Neigung bis zu einschl. 10°. Bei Gewerbehallen gelten die gleichen Dachformen, allerdings ist die zulässige Dachneigung mit 11° bis 20° oder Flachdächer mit einer Neigung bis zu einschl. 10° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig. Flachdächer bis einschl. 10° Dachneigung sind zu begrünen.

Dächer mit einer Dachneigung von unter einschl. 10° (Flachdächer) sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Dachflächen, die für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden, sind hiervon ausgenommen, können aber auch kombiniert werden.

Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), hellen (weiß, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Diese Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der näheren Umgebung. Aufgrund des Klimawandels wird empfohlen, möglichst helle Materialien zu verwenden, da diese das Sonnenlicht besser reflektieren und somit die Aufnahme von Wärme an Gebäuden und im Außenbereich reduzieren. Dies führt zu einer geringeren Hitzebelastung.

5.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Zusätzlich wurde für den Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen. Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind demnach nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern und das Ortsbild weiterhin wahren zu können.

5.3 Gestaltung von Einfriedungen

Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit einer Begrünung zu mind. 70% durch standortgerechte Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) mit einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Mauern, Beton- und Mauersockel sind unzulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist es den Übergang in die freie Landschaft bzw. zum östlich angrenzenden Bahndamm möglichst ohne bauliche Anlage zu gestalten, was den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes, des Klima-, Natur- und Artenschutzes entgegen kommt.

5.4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Sträuchern und Bäume sowie die bestehenden Sträucher und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Durch diese Festsetzungen wird ebenfalls zur Durchgrünung beigetragen und somit die Umfeldqualität durch optische Aufwertung erhöht.

Die Festsetzungen dienen der Durchgrünung im Plangebiet sowie dem Grundwasser und Bodenschutz. Zudem wird die klimatische Situation im Plangebiet verbessert und die Freiflächenqualität des Umfeldes erhöht, sowie optisch aufgewertet.

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 in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung, WC-Spülung) zu nutzen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt aber im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Die Umweltbelange werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt, der Teil der vorliegenden Begründung ist.

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor, zumal im Wesentlichen der heutige Bestand abgesichert wird.

7.2 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

Auch die rechtskräftigen Bebauungspläne haben bereits einen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, die im jeweiligen Verfahren nach den damals gültigen rechtlichen Vorgaben abgearbeitet wurde.

7.3 Artenschutz

Es wird auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, welche als Anlagen beiliegen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gelten zum einen auch bei bestehendem Bauplanungsrecht als auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVERl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt, obwohl es sich um eine Bestandüberplanung von bestehendem Bauplanungsrecht handelt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solaranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ (teilweise unter dem Orientierungswert),
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,

- das Anpflanzen von Bäumen und der sonstigen Grünstrukturen,
- Erhalt von Grünstrukturen,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung und Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,
- die gebäudebezogenen Begrünungen,
- Festsetzungen von Photovoltaik- und / oder Solarthermieranlagen
- Festsetzungen und Vorgaben für die Außenbeleuchtungen
- die Festsetzung der Zisternen,
- Empfehlungen zur Dachfarbengestaltung.

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei. Durch die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Anlage der Retentionszisternen, wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die Kanalisation entlastet. Auch die möglichen Auswirkungen eines Starkregenereignisses werden durch diese Festsetzungen deutlich minimiert.

Im Zuge der baulichen Neuordnung und -gestaltung des Plangebietes werden Zisternen festgesetzt, sodass eine Entlastung des Kanalnetzes bei Starkregenereignissen i.S.d. Klimaanpassung erwirkt wird. Der Klimaanpassung ist ebenfalls die Festsetzung einer 100-prozentigen Garten – oder Naturflächen-gestaltung der Grundstücksfreiflächen zuzuschreiben, denn hierdurch wird das Aufheizen stark versiegelter Bereiche vermieden und zu Kühlung im Plangebiet beigetragen. Gleiches gilt durch die Verschattung durch Anpflanzung und dem Erhalt von Gehölzen.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von Oktober 2023 wird der Hochwasserschutz, die Wasserversorgung und Gewässerschutz, Abwasserbeseitigung und Starkregenvorsorge im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Hochwasserschutz

9.1.1 Überschwemmungsgebiete

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

9.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

9.2 Wasserversorgung

9.2.1 Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für voraussichtlich bis zu sechs neuen Gewerbegebäuden. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Aufgrund des bisherigen Gebäude- und Nutzungsbestandes dürfte der Wasserbedarf gedeckt werden.

9.2.2 Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Die Brauchwassernutzung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan festgesetzt und dient dem Einsparen von wertvollem Trinkwasser. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Haushalt durch die Hauseigentümer zu beachten.

9.2.3 Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des bebauten Ortsteils geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

9.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits in Teilbereichen gegeben, müssen ggf. neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse). So z.B. im südlichen Bereich des Plangebietes, in dem die Tennishalle niedergelegt wurde und nun bis zu 6 Gewerbegrundstücke entwickelt werden können. Die Technischen Anlagen müssen daher erweitert und ertüchtigt werden.

9.3 Grundwasserschutz

9.3.1 Schutz des Grundwassers

Ein Großteil des Gewerbegebietes war bereits voll versiegelt. Durch die Revitalisierung des Geländes bestehen durch die vorliegende Planung die Gestaltung der Freiflächen deutlich zu verbessern und den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu verbessern. Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise und der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen etc. kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser künftig versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

9.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

9.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise und der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen etc. kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und

Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

9.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise und der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen etc. kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

9.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3.9 Landesgrundwassermessstellen

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Grundwassermessstellen (Abruf 02.12.2024).

9.4 Schutz oberirdischer Gewässer

9.4.1 Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

9.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Laut Karten des Geoportals Hessen liegen im Plangebiet keine Gewässerentwicklungsflächen (Abruf 02.12.2024).

9.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

9.4.4 Anlagen in, an, über und unter dem oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

9.5 Abwasserbeseitigung

9.5.1 Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

9.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im vorhandenen System (Trennsystem) entsorgt.

9.5.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz vorgesehen. Aufgrund der Lage innerhalb der bebauten Ortschaft sowie der bereits im Plangebiet bestehenden Anschlüsse geht die Kommune von einer gesicherten Erschließung aus. Die Details obliegen der Erschließungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes.

9.5.4 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Durch die Festsetzung der Retentionszisternen wird dazu beigetragen, die Menge des zuzuführenden Niederschlagswassers zu minimieren und das Kanalnetz zu entlasten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

9.5.5 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

9.5.6 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im vorhandenen Trennsystem.

9.5.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.6 Abflussregelung

9.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

9.6.2 Hochwasserschutz

Im Bebauungsplan sind indirekte Maßnahmen für den Hochwasserschutz festgesetzt (Stichwort Zisterne, Brauchwassernutzung, Versickerung). Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes 2 soll das Niederschlagswasser gesammelt, dem festgesetzten unterirdischen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt dem weiter nördlich vom Plangebiet vorhandenen Vorfluter zugeführt werden.

9.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Siehe Ausführungen 9.6.2t.

9.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet in Summe grundsätzlich erfolgen. Aufgrund des Planzieles einer Nachfolgenutzung für die Tennishalle wird die Gesamtanlage in diesem Bereich städtebaulich neu geordnet und in Teilbereichen mit einem geringeren Versiegelungsgrad versehen.

9.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *hoch* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet (Starkregenviwer Hessen, Abruf 15.05.2025).

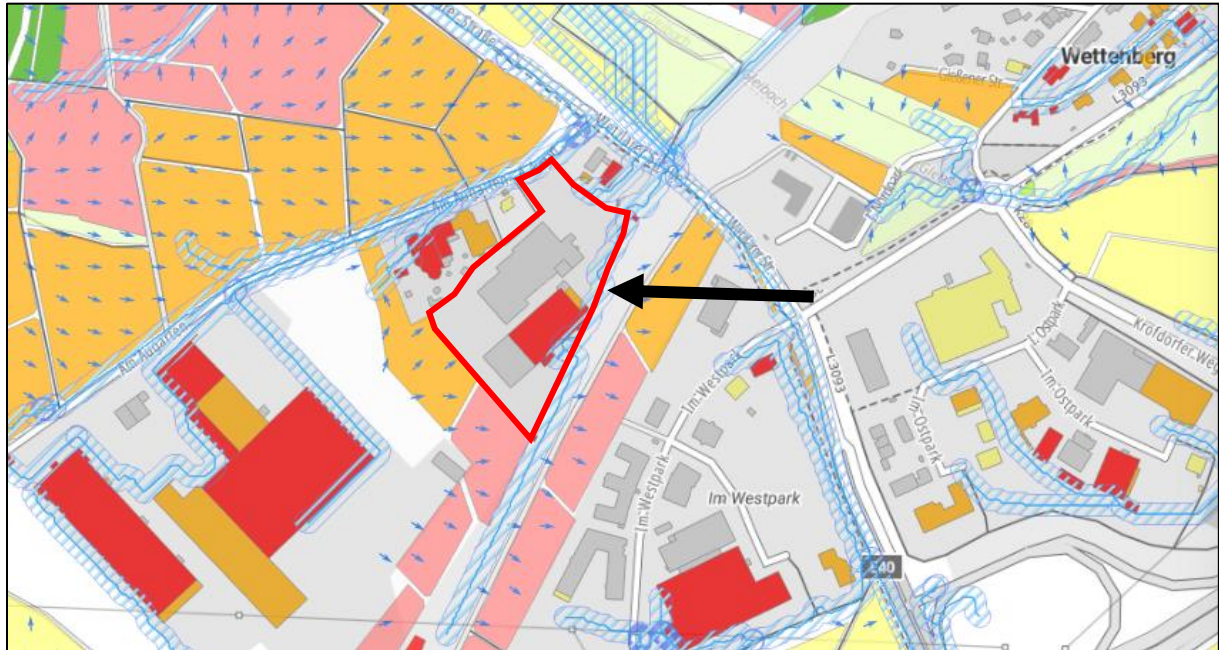
Abb. 12: Ausschnitt Starkregenhinweiskarte Hessen



Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Nordwesten und Südosten tangiert (siehe Abb. 13). Bei der Bebauung des Plangebietes ist auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Vor allem die Grundstücksflächen, die an den

östlichen Bahndamm angrenzenden, zeigen einen gewissen Gefährdungsgrad auf. Der vorliegende Bebauungsplan hat zahlreiche Festsetzungen mit aufgenommen, um der Gefährdung von Starkregenereignissen und das Überflutungsrisiko zu minimieren bzw. dem entgegenzutreten. Es werden zahlreiche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Dachbegrünung, Anpflanzungsflächen, Zisternen und Brauchwassernutzung, Ausschluss und Minimierung von Versiegelungen im Plangebiet festgesetzt. Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu.

Abb. 13: Ausschnitt aus der Fließpfadkarte Hessen



Quelle: HLNUG (www.umweltdaten.hessen.de; 12/2024), bearbeitet

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bodenschutz / Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Die Regelungen des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) sind zu beachten.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. 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 anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, 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 (ggf. 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 sowie 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 (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

11. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Sonder- sowie Gewerbegebiete angelehnt an den umliegenden Nutzungen mit vorgesehenen Nutzungen wie einem Büro- und Verwaltungsgebäude, einer Tierarztpraxis unter anderem, aber auch einer Bäckereifiliale und Feuerwehr ausgewiesen. Den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG wird dabei entsprochen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

13. Brandschutz

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, wird aber durch die vorliegenden Planung einer neuen Nutzung (überwiegend Gewerbenutzungen) zugeführt. Die einschlägigen Vorgaben des Brandschutzes sind v.a. in den nachfolgenden Planungsebenen zu beachten und beziehen sich hauptsächlich auf der Ermittlung des Löschwasserbedarfs, der Sicherung des Löschwassers und der ausreichenden Erschließung für die Feuerwehr. Letzteres kann durch die Erschließungsplanung der Straße für den öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Der jeweilige Bauherr hat dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Brandschutzkonzept vorzulegen. Nachfolgend werden zunächst allg. Hinweise für die nachfolgenden Planungsebenen aufgeführt.

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.

Kreisausschuss des Landkreises Gießen, Brandschutz

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 23. August 2018 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen. Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotential zu ermitteln. Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf dient das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf (Grundschutz):

Sondergebiet (SO 1) GFZ = 0,6, voraussichtlich 96 m³ = 1.600 l/Min

Gewerbegebiet 2-6 GFZ = 1,6 – 2,4 = 96/192 m³ = - 1.600/3.200 l/Min

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus den Ortsnetzen so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Std. zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.
- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach § 45 HBKG können Eigentümerinnen und/oder Eigentümer, Besitzerinnen und/oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichende Löschmittel zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann unter Umständen von der Höhe des Grundschutzes abweichen. Eine Verpflichtung von Eigentümerinnen und/oder Eigentümern nach § 45 HBKG zur Deckung von Fehlmenngen im Rahmen des Grundschutzes für geplante Gebiete indes ist unzulässig. (Siehe auch Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs vom 07.08.2019, Az.: 4 A 410/19).

Sonstige Maßnahmen

Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die "Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2.3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.

Zu Ziffer 2.3 zweiter baulicher Rettungsweg oder Rettung über Leitern der Feuerwehren (Hubrettungsfahrzeuge/Drehleitern)

Im Verfahren um das Feuerwehr-Kreis-Fahrzeugkonzept vom 24.01.2013, hatten wir die Kommunen im Landkreis Gießen darauf hingewiesen, dass sich jede Kommune, wenn sie es möchte, bei Neubauten auf ein Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) gemäß des Feuerwehrfahrzeugkonzeptes des Landkreises Gießen berufen kann. Somit wird der zweite Rettungsweg über ein Hubrettungsfahrzeug gesichert, sofern die Kommune dem Feuerwehrfahrzeugkonzept des Landkreises Gießen zugestimmt hat (Standortvorteil).

In der Gemeinde Wettenberg, steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät zur Verfügung⁸. Der zweite Rettungsweg kann daher auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Sofern für das o. g. Plangebiet ein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges in Ansatz gebracht werden soll, ist dieses im Bebauungsplan festzusetzen und durch den Magistrat/Gemeindevorstand schriftlich gegenüber der Brandschutzdienststelle (Kreisbrandinspektor) zu bestätigen. Das bedeutet, dass auch zukünftig für dieses Baugebiet die Kommune eine Drehleiter (selber oder über das Fahrzeugkonzept) vorhalten muss. Wird dieses seitens der Kommune nicht bestätigt, werden im Rahmen von Bauanträgen Hubrettungsfahrzeuge nicht in Ansatz gebracht. Bei Gebäuden über 8 m Brüstungshöhe über der Geländeoberkante muss dann der 2. Rettungsweg immer baulich erbracht werden.

14. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 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.

15. Bodendenkmäler

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

⁸ Die Informationen wird derzeit noch geprüft und zur Satzung final formuliert.

16. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

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 Bebauungsplanes	23.022 m²
Sondergebiet Zw. Bäcker	1.270 m²
(Versiegelung GRZ 0,6	762 m²)
Gewerbegebiet 2	2.419 m²
(Versiegelung GRZ 0,6	1.451 m²)
Gewerbegebiet 3	3.876 m²
(Versiegelung GRZ 0,6	2.326 m²)
Gewerbegebiet 4	6.114 m²
(Versiegelung GRZ 0,8	4.891 m²)
Gewerbegebiet 5	3.098 m²
(Versiegelung GRZ 0,7	2.168 m²)
Gewerbegebiet 6	3.691 m²
(Versiegelung GRZ 0,7	2.584 m²)
Straßenverkehrsflächen	2.494 m²
Versorgungsanlage Elektrizität	60 m²

In der Summe können laut festgesetzter GRZ I im Bebauungsplan insgesamt 14.181m² versiegelt werden. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass der Versiegelungsgrad schon heute im Bereich der baulichen Anlagen einen großen Flächenanteil einnimmt. Die textlichen Festsetzungen tragen in Teilbereichen zu einer Entsiegelung bei.

18. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 05/2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dr. Jörg Weise, 05/2025

Planstand: 07.05.2025

Projektnummer: 24-2747

Projektleitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH /SRL)

M. Caetano / B. Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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