

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg

Begründung

Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Am Raumbacher Berg“

Vorentwurf

Planstand: 16.03.2020

Projektnummer: 221520

Projektleitung: Wolf / Buch

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	8
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6	Sonstige informelle Planungen	9
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.8	Alternativflächendiskussion	13
1.9	Verfahrensart und -stand	15
2	Städtebauliche Konzeption	15
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	17
4	Inhalt und Festsetzungen	17
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
4.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Sammel-Ausgleich bzw. -Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden	20
4.5	Eingriffsminimierende Festsetzungen	21
4.6	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers	21
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
5.1	Dachgestaltung	22
5.2	Werbeanlagen	22
5.3	Einfriedungen	22
5.4	Grundstücksfreiflächen	23
6	Wasserrechtliche Festsetzungen	23
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	23
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	23
7.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung	24
7.3	Artenschutzrechtliche Belange	24
7.4	Schutzgebiete	24
7.5	Biotopschutz	25
8	Klimaschutz	25
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
9.1	Überschwemmungsgebiet	25
9.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	25

9.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27
9.4	Abwasserbeseitigung	28
9.5	Abflussregelung	29
9.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	29
10	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	30
12	Immissionsschutz.....	31
13	Denkmalschutz.....	31
14	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	32
15	Sonstige Infrastruktur	33
16	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	34
17	Bodenordnung	35
18	Flächenbilanz	35
19	Anlagen und Gutachten	35

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hüttenberg hat in ihrer Sitzung am 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Raumbacher Berg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung soll der stetigen Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen in Hüttenberg entsprochen werden.

Im bestehenden Gewerbegebiet südöstlich des Ortsteils Hüttenberg, das durch den Bebauungsplan „Butzbacher Weg“ planungsrechtlich erfasst wird, gibt es für den etablierten Betrieb der Fa. Birkenstock keine freien Flächenkapazitäten für eine dringend benötigte Betriebserweiterung mehr. Zudem stehen dem Betrieb auch im übrigen Gemeindegebiet von Hüttenberg keine freien gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung, sodass mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere gewerbliche Bauflächen in Hüttenberg geschaffen werden sollen. Geplant ist die Komplettverlegung des Betriebes.

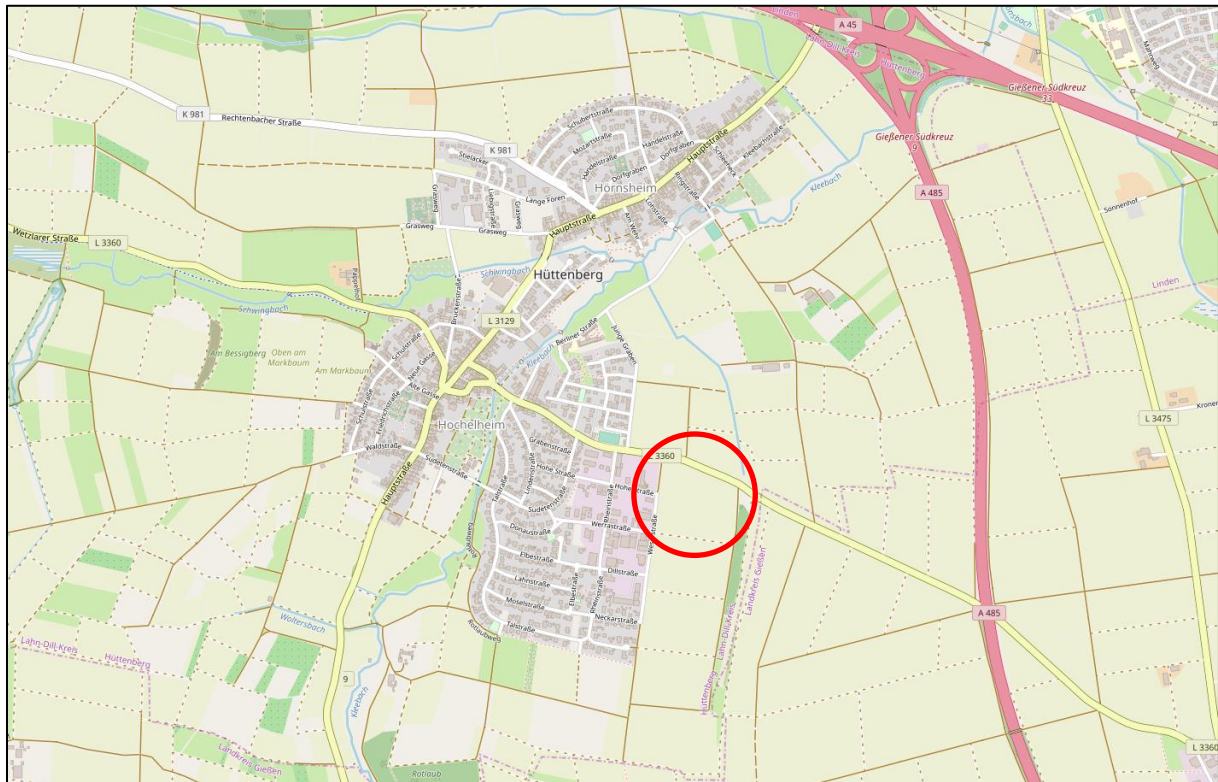
Hierbei sollen vorliegend die östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ angrenzenden Flächen des Ortsteils Hüttenberg mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes beplant werden. Der in Rede stehende Bereich ist zudem bereits in der Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hüttenberg als potenzielle Erweiterungsflächen für Gewerbe vorgesehen. Für die Schaffung des Bauplanungsrechtes ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg zu ändern.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Das Plangebiet kann hierbei über die bestehende Hohe Straße und indirekt über die Werrastraße sowie über den Ausbau in Verlängerung der Weserstraße erschlossen werden. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften und wasserrechtliche Festsetzungen formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie zum Entwurf des Bebauungsplanes auch die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Weiterhin wird aufgrund entgegenstehender regionalplanerischer Zielvorgaben für den Planbereich ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung erforderlich, welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchgeführt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung zu integrieren und wird schon zum Vorentwurf mit öffentlich ausgelegt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



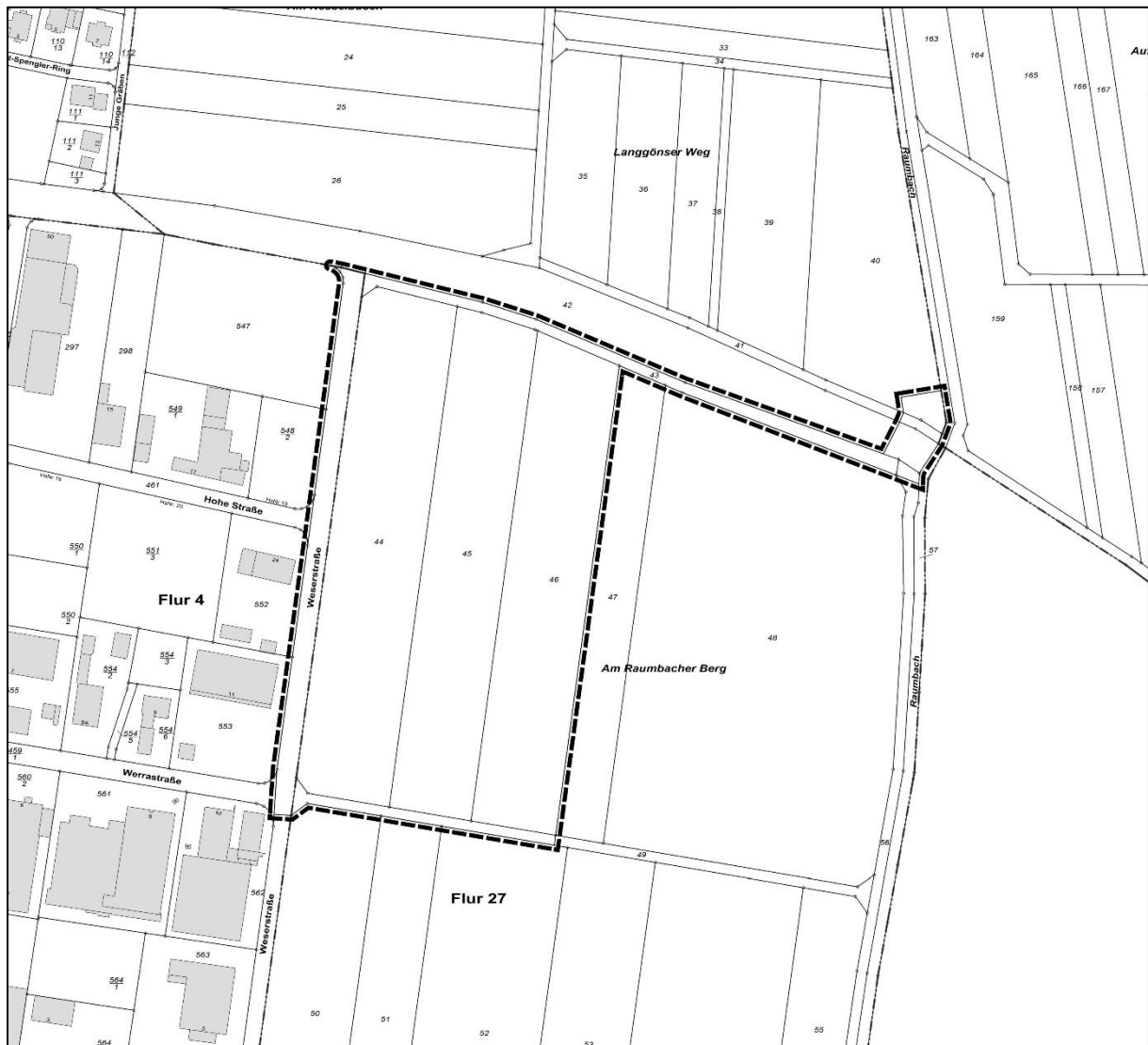
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2020), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortsteils Hüttenberg benachbart zum bestehenden Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ südlich der Langgönsener Straße (L3360). Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 4 das Flurstück 603tlw., in der Flur 27 die Flurstücke 40tlw., 41tlw., 42tlw., 43, 44-46, 49tlw. und 56 tlw.. Die Fläche umfasst ca. 3,7 ha des Gewanns „Am Raumbacher Berg“ östlich der Weserstraße und kann u.a. über die Hohe Straße erschlossen werden. Davon entfallen rd. 3,18 ha auf das Gewerbegebiet, rd. 0,28 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, rd. 0,22 ha auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier Landwirtschaftlicher Weg) sowie ca. 0,07 ha auf Flächen für Versorgungsanlagen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker) dar. Südlich des Plangebietes grenzen weitere Ackerflächen an. Östlich wird das Plangebiet durch weitere Ackerflächen und den Raumbach begrenzt. Nördlich verläuft die Landesstraße L3360 (Langgönsener Straße), daran schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Weiterhin wird zur Dokumentation und planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erschließung eine nach Osten im Feldweg verlaufende Trasse bis zur Einleitstelle in den Raumbach in den Geltungsbereich mit aufgenommen, die im Rahmen der Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser aus dem Plangebiet im Trennsystem beansprucht wird. Konkrete Planungen zur Erschließung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

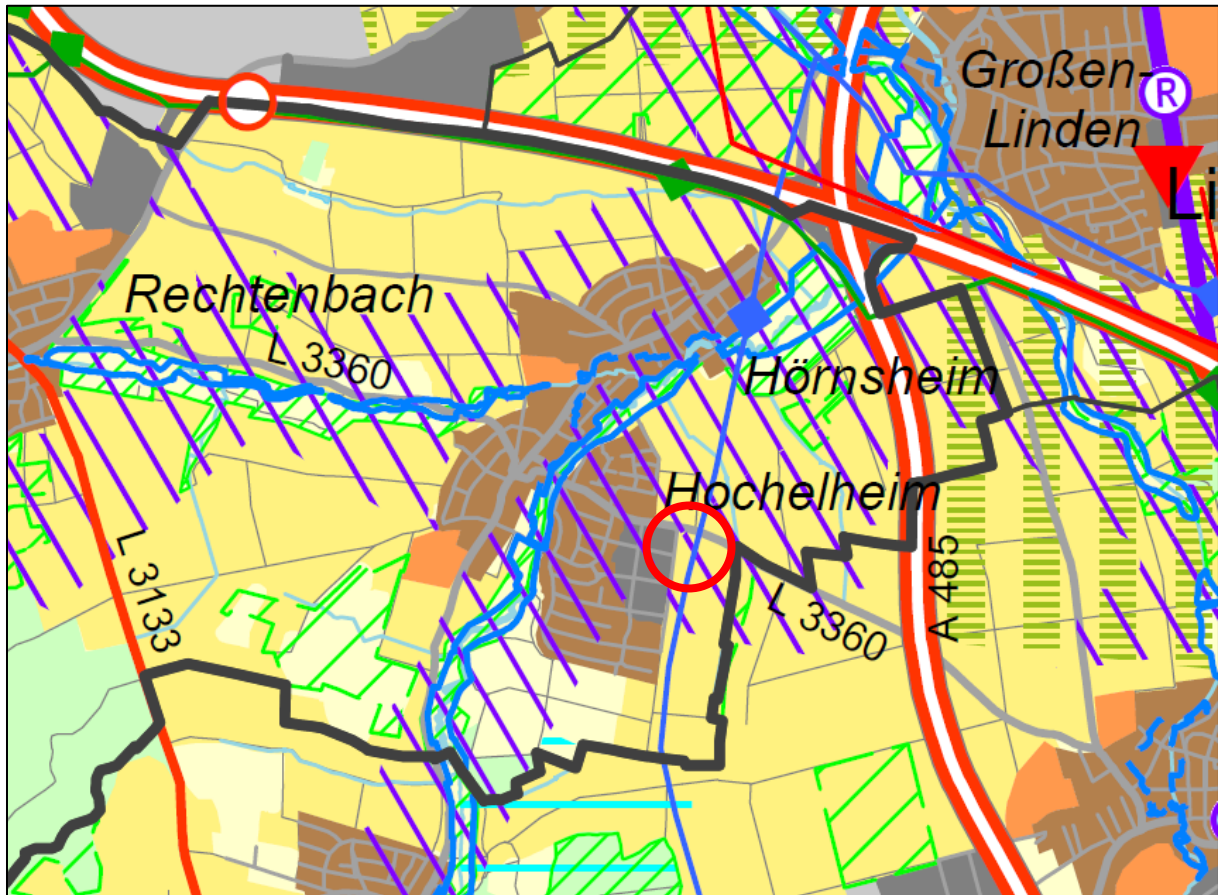
Abb. 2: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für den Planbereich Vorranggebiet für die Landwirtschaft dar. Überlagert wird die Fläche zudem von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und es wird eine von Nord nach Süd verlaufende übergeordnete Fernwasserleitung im Bestand dargestellt, die das Plangebiet durchquert.

Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Genordet ohne Maßstab

Die dargestellte Fernwasserleitung betreffend handelt es sich gemäß Punkt 7.3-1 im Regionalplan Mittelhessen 2010 um ein Ziel der Raumordnung, wobei die Standorte und Trassen der Anlagen zur Trinkwassergewinnung, -speicherung und -verteilung zu sichern sind. Die vorliegende Bauleitplanung greift diese Zielvorgabe auf, indem die bestehende Fernwasserleitung im Bebauungsplan eingetragen und mit Leitungsrechten gesichert wird. Dem Ziel der Raumordnung wird somit Rechnung getragen.

Hinsichtlich des dargestellten Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen handelt es sich gemäß Punkt 6.1.3-1 im Regionalplan Mittelhessen 2010 um einen Grundsatz der Raumordnung. Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Damit ist der Schutz der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen zu sichern. Dies gilt ebenso für Luftkurorte und andere prädikatisierte Kurorte. Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen haben unmittelbare positive Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden.

Mit der geplanten vorliegenden Ausweisung eines Gewerbegebietes ist im konkreten Fall nicht grundsätzlich mit einem Funktionsverlust der Klimafunktionen zu rechnen. Um dem entgegenzuwirken werden beispielsweise Festsetzungen zur Errichtung von offenen Einfriedungen getroffen. Bei der

Errichtung von geschlossenen Einfriedungen und Mauern beispielsweise ist die optische Bedrängung für das betroffene Umfeld sowie für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich bzw. lokalklimatisch nicht gewünscht. Vorliegend wird daher festgesetzt, dass Mauersockel nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig sind und auf eine Höhe von max. 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n) begrenzt. Einfriedungen sind zudem nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig und als z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht, Holz etc. zu errichten und mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen, wodurch Luftaustauschprozesse weiterhin gewährleistet werden können. Zudem werden am östlichen Randbereich des Gewerbegebietes Anpflanzflächen sowie eine anzupflanzende Baumreihe entlang der Landstraße L3360 planungsrechtlich festgesetzt, sodass in diesem Zusammenhang Grünräume geschaffen werden, die sich auf das Lokalklima begünstigend auswirken. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Planung dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen nicht grundsätzlich entgegensteht und die Planung mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Gemäß der Zielvorgabe 6.3-1 (Z) des Regionalplans Mittelhessen 2010 hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln. Mit der geplanten Ausweisung einer gewerblichen Baufläche zur Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Betriebes mit gewerblicher Nutzung ist zwangsläufig eine Flächeninanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Die vorliegend in Rede stehende Fläche ist insgesamt rd. 3,7 ha groß. Jedoch hat die landwirtschaftliche Bodennutzung in diesem Bereich immer noch Vorrang, sodass voraussichtlich ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung im weiteren Bauleitplanverfahren erforderlich wird. Erste Gespräche mit der Oberen Landesplanungsbehörde sind hierzu bereits erfolgt.

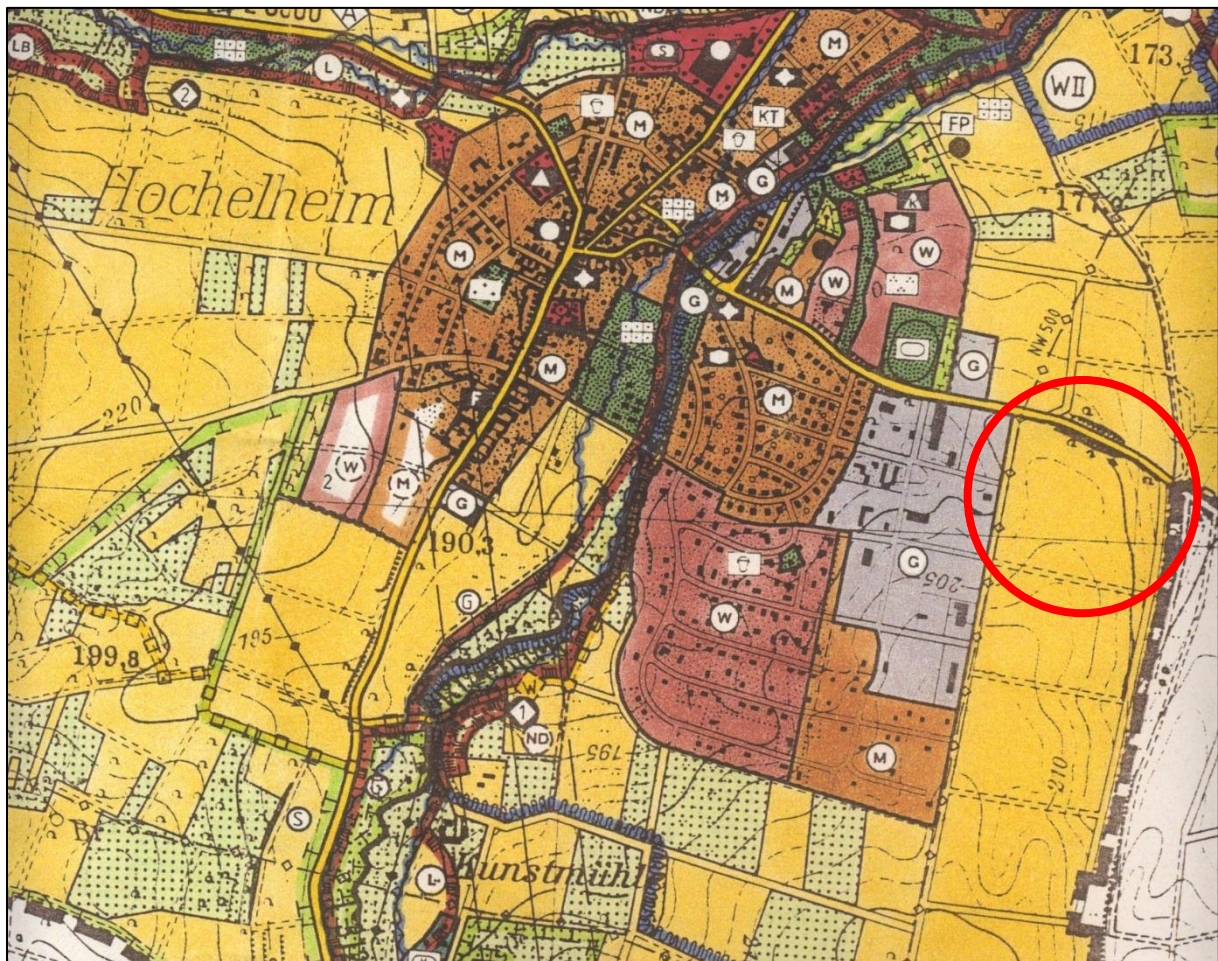
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 2002) der Gemeinde Hüttenberg befindet sich derzeit in seiner Fortschreibung. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet noch Flächen für die Landwirtschaft dar. In den vorgestellten Vorentwürfen für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind in diesem Bereich bereits Erweiterungsflächen für das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen. Für die Schaffung des Bauplanungsrechtes ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes dennoch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüttenberg zu ändern.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt westlich an das bestehende Gewerbegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Butzbacher Weg“ an, der keine freien Flächenkapazitäten mehr aufweist, sodass nun auch die östlich angrenzenden Flächen mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes für eine gewerbliche Entwicklung beplant werden sollen. Die Festsetzungen orientieren sich auch an dem angrenzenden Bestand, um eine kontinuierliche Gewerbeflächenentwicklung zu gewährleisten.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2002



Genordet ohne Maßstab

1.6 Sonstige informelle Planungen

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

1.7 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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Erweiterung eines in Hüttenberg etablierten Gewerbebetriebes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der Bedarf der Betriebserweiterung ist nachweislich vorhanden, während die Flächenkapazität auf dem Betriebsgelände den Bedarf nicht decken kann. Die Flächenkapazitäten im übrigen Gewerbegebiet stellen sich hierbei wie folgt dar:

Abb. 5: Flächenreserven im übrigen Gewerbegebiet



Quelle: Geoportal hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>), 03/2020 bearbeitet

Vorliegend werden innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes drei mögliche Flächenreserven dargestellt, die aus verschiedenen Gründen nicht aktivierbar sind. Fläche 1 kommt hierbei wegen ihres Zuschnittes nicht in Frage und könnte den Flächenbedarf des geplanten Betriebsgebäudes nicht abdecken. Die Flächen 2 und 3 sind bereits als potenzielle Erweiterungsflächen für die jeweils ansässigen Betriebe vorgesehen oder bereits bebaut und stehen somit ebenfalls nicht zur Verfügung. Außerdem können die geprüften Flächen nicht die benötigte Größenordnung für den Erweiterungsbedarf der Fa. Birkenstock abdecken.

Abb. 6: Ehemaliges Kashi Gelände, Hüttenberg



Weitere Flächenpotenziale im Innenbereich befinden sich im Bereich des ehemaligen Kashi Feinkostbetriebes in der Langgönsener Straße in Hüttenberg. Die Flächen befinden sich allerdings im Privateigentum und werden derzeit bereits einer neuen Nutzung zugeführt, u.a. für Urbanes Gebiet und Allgemeines Wohngebiet. Bebauungsplan Leihgesterner Weg – 5. Änderung. Diese stehen der vorliegend geplanten Betriebserweiterung somit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Quelle: Geoportal hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>), 03/2020 bearbeitet

Weiterhin wurden im Ortsteil Rechtenbach die im Gewerbegebiet „Obere Surbach“ gelegenen noch größeren Flächenreserven (Fläche 4 und 5) geprüft. Diese sind bereits vermarktet und stehen vorliegend ebenfalls nicht mehr zur Verfügung. Die Bauanträge sind gestellt, teilweise werden die Maßnahmen schon umgesetzt.

Abb. 7: Flächenreserven in den Gewerbegebieten des Ortsteils Rechtenbach



Quelle: Geoportal hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>), 03/2020 bearbeitet

Die übrigen Gewerbegebiete der Gemeinde Hüttenberg sind bereits vollständig bebaut.

Nach eingehender Prüfung der Gemeinde Hüttenberg sind sowohl im bestehenden Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ sowie im sonstigen Gemeindegebiet von Hüttenberg keine Flächenreserven mehr vorhanden, die für eine Erweiterung des in Rede stehenden Betriebes in der Größenordnung, wie sie benötigt wird, zur Verfügung stehen.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen einer Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen auf dem Plangebiet sowie

durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

Dennoch gilt es näher auf die Belange der Landwirtschaft einzugehen, da unbestritten ist, dass es bei der Entwicklung des Gewerbegebietes zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen kommen wird. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, als dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten wirtschaftlichen Anforderungen gegenüber künftigen Generationen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Des Weiteren wird die Erbringung eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs notwendig, wobei die Gemeinde Hüttenberg danach bestrebt ist, die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Konkretere Planungen diesbezüglich werden im weiteren Planungsprozess erarbeitet und zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

1.8 Alternativflächendiskussion

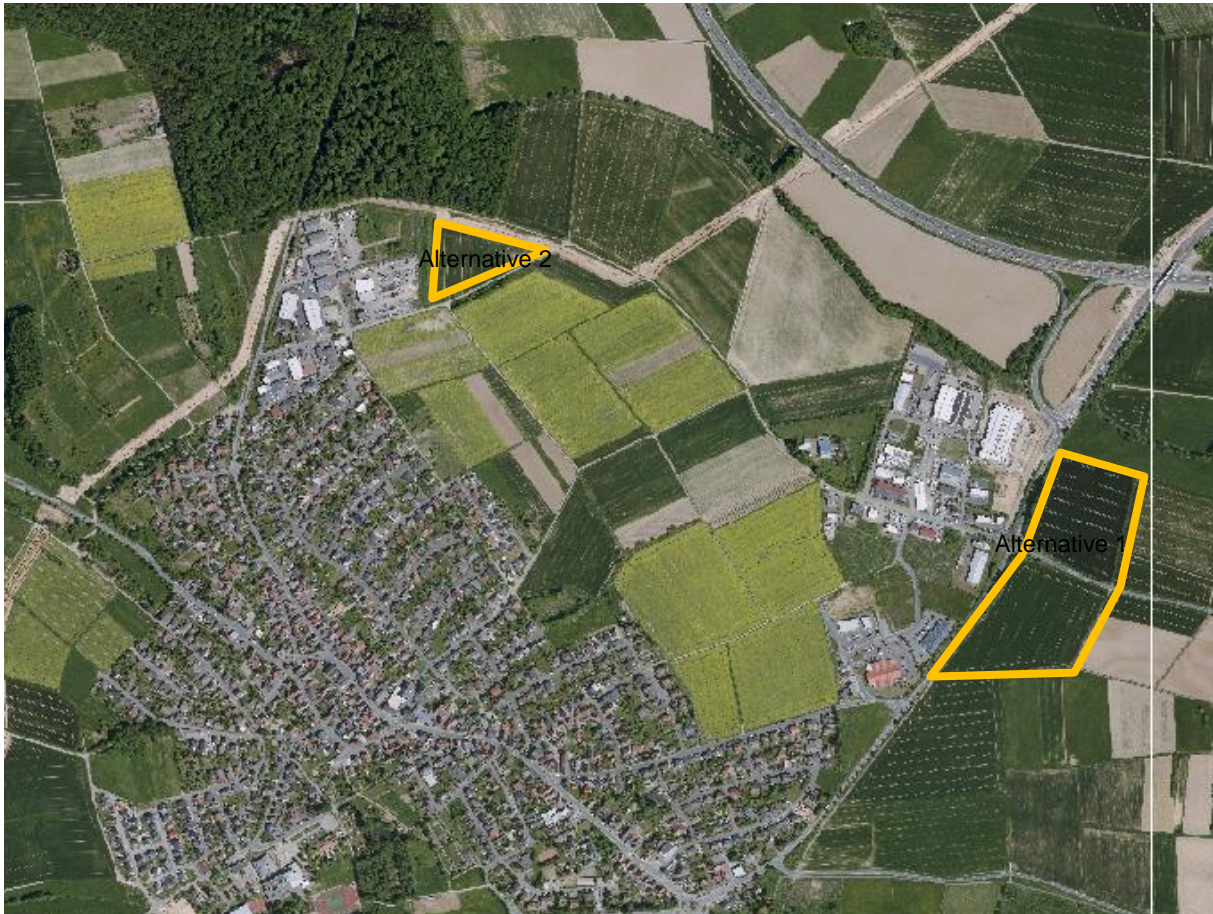
Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Erweiterung eines in Hüttenberg etablierten Gewerbebetriebes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der Bedarf der Betriebserweiterung ist nachweislich vorhanden, während die Flächenkapazität auf dem Betriebsgelände den Bedarf nicht decken kann und auch sonst keine größeren Flächenreserven im Gemeindegebiet mehr zur Verfügung stehen. Daher sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung neue gewerbliche Bauflächen im Außenbereich aktiviert werden. Hiermit befasst sich die Gemeinde Hüttenberg grundsätzlich bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Dabei werden Flächenpotenziale für gewerbliche Bauflächen im Anschluss an den Siedlungszusammenhang in allen Ortsteilen von Hüttenberg überprüft.

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. Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Gewerbegebiet in den Kontext vorhandener Siedlungsbereiche scheiden demnach die Flächen im Außenbereich aus, die sich unmittelbar an vorhandene Wohnnutzungen anschließen. Damit bieten sich grundsätzlich potenzielle Flächenerweiterungen für gewerbliche Nutzungen hauptsächlich im Anschluss an bereits bestehende gewerbliche Flächen an, die nicht mit schutzwürdigen Siedlungsflächen, oder aber mit naturschutzfachlichen Restriktionen in Konflikt treten.

In der Gemeinde Hüttenberg befinden sich mögliche Alternativflächen (zum jetzigen Gebiet) im Außenbereich derzeit fast ausschließlich im Ortsteil Rechtenbach beispielsweise im Bereich östlich des Gewerbegebietes „Obere Surbach“ (Alternativflächen 1, siehe nachfolgende Abbildung) oder aber im Anschluss an das Gewerbegebiet weiter westlich an der Kreisstraße K355 (Alternativfläche 2). Während die Fläche 1 einen komplett neuen Siedlungsansatz vorsieht, der umfangreiche Abstimmungsgespräche u.a. mit den Straßenbaubehörden, der Landwirtschaft, der Oberen Landesplanungsbehörde erfordert, ist auch die Grundstücksverfügbarkeit derzeit nicht gegeben. Die Fläche 2 stellt die Verlängerung des bestehenden Gewerbegebietes dar. Zum jetzigen Planungszeitpunkt kann die Entwicklung der Fläche noch nicht angegangen werden, da langfristig eine Verbindungsstraße mit dem Gewerbegebiet Obere

Surbach geplant ist. Dieser Planungsprozess ist aber erst in der Anfangsphase, so dass hier noch keine planerischen Tatsachen durch die Erweiterung des Gebietes geschaffen werden sollen. Zudem müssen die Grundvoraussetzungen der Infrastruktur geprüft werden und die Grundstücksverfügbarkeit ist noch nicht gegeben.

Abb. 8: Mögliche Flächenreserven im Ortsteil Rechtenbach



Quelle: Geoportal hessen (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html>), 03/2020 bearbeitet

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neue gewerbliche Bauflächen im Außenbereich aktiviert werden, die sich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet südöstlich des Ortsteils Hüttenberg anschließen und durch die vorhandene Infrastruktur bereits grundsätzlich erschlossen werden können. Der neue Betriebsstandort befindet sich somit in räumlicher Nähe zum Altstandort, was die Betriebsverlagerung grundsätzlich begünstigt. Die Betriebsnutzung soll hierzu sukzessive auf den neuen Standort umgelagert werden. Die Nachnutzung des Betriebes steht nach derzeitigem Planstand noch nicht fest.

1.9 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.12.2019 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	19.03.2020 – 24.04.2020 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 18.03.2020 Frist 24.04.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Hüttenberger Mitteilungsblatt (amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Hüttenberg).

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Darstellung des wirksamen kommunalen Flächennutzungsplanes ist eine separate Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 Städtebauliche Konzeption

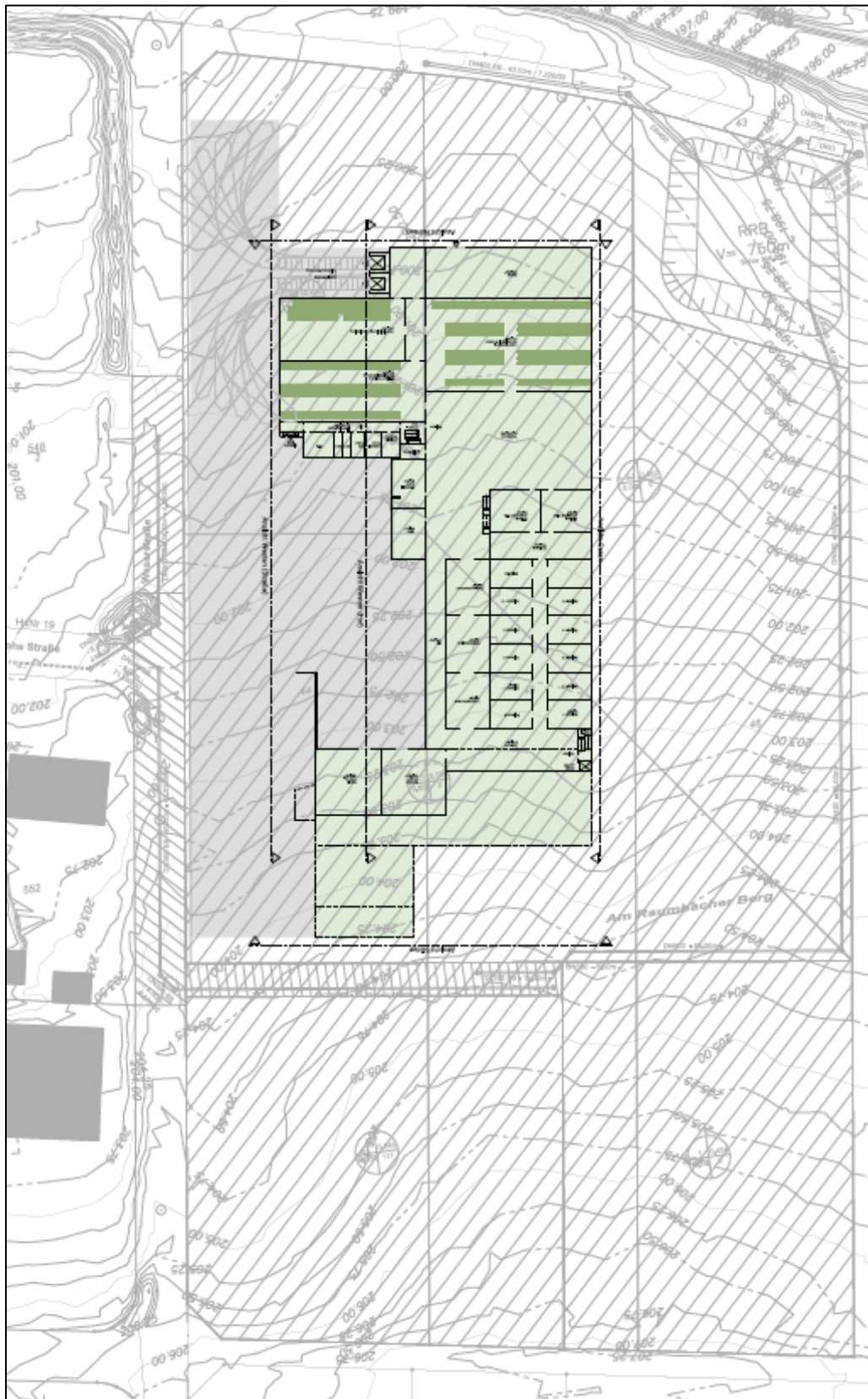
Die nachfolgend dargestellte Vorplanung zum Betriebsneubau (hier nach Süden gedrehte Ansicht) zeigt eine Nord-Süd-Ausrichtung des geplanten Betriebsgebäudes, wobei das Gebäude aufgrund der Topografie der Fläche nach Süden hin in das Gelände eingegraben werden muss. Das Betriebsgebäude liegt dennoch grundsätzlich in sichtexponierter Lage für die umgebenden Gebiete.

Im nördlichen Bereich des geplanten Gebäudes sind sowohl Lagerflächen angeordnet als auch die Anlieferung des Betriebs vorgesehen. Weiter nach Süden ist der Eingangsbereich geplant, an welchen sich nach Südosten hin die geplanten Fabrikationsräume (u.a. Reife-, Trocken-, Verpackungsräume) anschließen. Südlich ist die Anordnung von Werkstätten und Technikräumen vorgesehen.

Die Hauptzufahrt des Betriebsgeländes erfolgt zentral über die Hohe Straße. Es wird zudem durch die bauplanungsrechtliche Vorbereitung des Straßenraumes in Verlängerung der Weserstraße auch eine Anfahrt im nördlichen Bereich in Höhe des geplanten Logistikbereichs des Betriebes (Anlieferung)

ermöglicht. Grundsätzlich ermöglichen die noch unbeplanten Flächen in Richtung Süden und Osten des Geländes mögliche Gebäudeerweiterungen des Betriebes.

Abb. 9: Lageplan – Vorplanung Neubau (unverbindlich), Stand 23.10.2019



Quelle: Heuelplan architektur

Vorentwurf - Planstand: 16.03.2020

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt zentral über die Hohe Straße sowie indirekt auch über die Werrastraße. Weiterhin ist durch die bauplanungsrechtliche Vorbereitung des Straßenraumes in Verlängerung der Weserstraße auch eine Anfahrt im nördlichen Bereich des Gewerbebetriebes möglich. Es ist jedoch kein Anschluss an die Landestraße L3360 vorgesehen.

Über Gemeindestraßen und die Landesstraße ist das Plangebiet grundsätzlich an den überörtlichen Verkehr (A 485) angeschlossen.

Auch eine Anbindung an den ÖPNV ist in der Nähe vorhanden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Langgönsener Straße (Bus-Linie 311) und ist fußläufig erreichbar.

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr wird grundsätzlich im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche je nach Aufteilung des Straßenraums die Möglichkeit der Anordnung von Stellplätzen gegeben. Zudem sind Stellplätze gemäß Festsetzung Nr. 1.4 im Bebauungsplan sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Bauverbotszone.

In der **Bauverbotszone** gilt, dass bauliche Anlagen an Straßen gemäß § 23 HStrG in einer Entfernung von 20 m zur Landestraße (L 3360), gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten sind. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen (u.a. Umfahrt, Überdachung, Stellplatz, Garage, Lager) sowie ober- und unterirdischen Ver- und Versorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Weiterhin wird die Zulässigkeit von Stellplätzen im Bereich des Leitungsbestandes des ZMW im westlichen Plangebietsbereich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zum Entwurf geprüft.

Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Wege in den Bebauungsplan aufgenommen, um zu dokumentieren, dass diese weiterhin als solche für die Landwirtschaft genutzt werden können. Die Wege bleiben unbefestigt, das heißt es wird kein Ausbau bzw. Asphaltierung planungsrechtlich vorbereitet.

Im nördlichen Bereich der Weserstraße werden zum bestehenden Gewerbegebiet Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da die Erschließung dieser Grundstücke derzeit über die Hohe Straße gesichert ist. Die hier vorhandenen Grünstrukturen können somit erhalten bleiben.

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 sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es gelangt vorliegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

§ 8 (2) BauNVO: Zulässig sind

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Im Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind (Festsetzung 1.1).

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, um in den durch den Regionalplan dargestellten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe keinen dem Gewerbe übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

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, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse 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. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1

BauNVO für das Gewerbegebiet die Grundflächenzahl auf das Maß von **GRZ = 0,8** fest. Mit der Festsetzung wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die der Lage des Plangebietes gerecht wird und eine zweckentsprechende Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

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 Gewerbegebiet und im Hinblick auf eine bereichsweise dreigeschossige Bebauung die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,6** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier $Z = III$, wird jedoch vorliegend auf $GFZ = 1,6$ herabgestuft. Die Herabstufung orientiert sich zum einen am konkreten Vorhaben sowie der städtebaulichen Steuerung, so dass keine mit dem Wohnumfeld unverträglich dimensionierte Bebauung entsteht.

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 seinen Geltungsbereich und im Hinblick auf eine bereichsweise dreigeschossige Bebauung des geplanten Betriebsgebäudes die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest und setzt damit die Geschossigkeit der Bestandsbebauung des benachbarten Gewerbegebietes fort.

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

Vorliegend darf die Gebäudeoberkante baulicher Anlagen 14 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden nicht überschreiten. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist in der Regel auf Höhe des künftigen Niveaus des Betriebsgeländes. Die Gebäudeoberkante (OK) wird definiert als die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Für technische Anlagen ist ausnahmsweise eine Bauhöhenüberschreitung über der Oberkante Gebäude zulässig. Die Zulässigkeit von Tanks, Silos oder Schornsteinen und über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung daher unberührt.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch das entstehende Gewerbegebiet entgegenzuwirken, sind vorliegend Vorgaben zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt worden. So soll entlang des Abschnittes an der Landstraße eine Baumreihe gepflanzt werden und auch innerhalb des Plangebietes Anpflanzungen vorgenommen werden, die die Sichtbarkeit und Höhenwirkung der geplanten Gebäude deutlich minimieren.

Hinweise zum Brandschutz:

In der Gemeinde steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt keine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, analog dem benachbarten Bestand. Die Größe des geplanten Gewerbegebietes lässt allerdings eine abweichende, geschlossene oder offene Bauweise für die Gebäudekörper des zu verlagernden Betriebs zu.

Darüber hinaus werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass untergeordnete Nebenanlagen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, das Baufenster ist hierfür ausreichend dimensioniert. Hiervon ausgenommen sind Technische Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Trafostation), Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Ausnahme zur Errichtung baulicher Anlagen bildet allerdings die im Bebauungsplan eingezeichnete Bauverbotszone zur Landesstraße hin. Dort sind keine baulichen Anlagen zulässig. Ebenso sind im Schutzbereich der Leitung des ZMW, die in der Plankarte dargestellt ist, keine Hochbauten zulässig, um die Leitungen nicht zu beschädigen. Die Leitung ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des ZMW gesichert. Die Zulässigkeit von Stellplätzen im Leitungsbereich wird zum Entwurf geprüft.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Sammel-Ausgleich bzw. -Ersatz den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden

Hinsichtlich der künftigen Eingriffe im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung, der Eingriffe im Bereich der Gewerbeflächen sowie der Eingriffe im Rahmen der Verlegung der Wasserleitung zum Raumbach werden zum Entwurf hin entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

4.5 Eingriffsminimierende Festsetzungen

Im östlichen Randbereich des Gewerbegebiets werden Anpflanzungsflächen festgesetzt. Hierbei wird die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke festgesetzt, zweireihig und mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 1,5 m und zwischen den Hecken von 1,5 m. Je 15 m gilt es einen großkronigen Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Somit wird das Gewerbegebiet zum Außenbereich hin eingegrünt.

Weiterhin sind Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers und der Versickerung, um den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren. Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehruzufahrten etc.).

Zudem ist je 5 PKW-Stellplätze mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen.

Die bei den Baumpflanzungen erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegenüber Überfahung geschützt sein. Die Artenliste zu den Anpflanzungen im Bebauungsplan ist dabei als Auswahl zu verstehen, wird aber städtebaulich mit der Rücksichtnahme auf ökologische Faktoren des Naturhaushalts und des optischen Beziehungsgefüges des Orts- und Landschaftsbildes begründet. Im Übrigen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß Hess. Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird zur Klarstellung festgesetzt, dass von der Straßenseite ausgehende Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 1,0 m (Höchstmaß) abgewendet werden.

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. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, von Einfriedungen und von Grundstücksfreiflächen. Ziel der Festsetzungen ist es, den geplanten Bau des Gewerbebetriebes möglichst harmonisch an den vorhandenen Bestand anzupassen und die bisherige Entwicklung der gestalterischen Rahmenbedingungen fortzusetzen, um u.a. einen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

5.1 Dachgestaltung

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich harmonischen Fortführung der Dachlandschaft des bestehenden Gewerbegebietes und vor dem Hintergrund, keine unerwünschte Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen hervor zu rufen, wird festgesetzt, dass als Dacheindeckung nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), weißen und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, da von diesen technischen Anlagen i.d.R. keine Blendwirkungen ausgehen und damit auch keine Sicherheitsgefährdung des Straßenverkehrs im Bereich der Landesstraße zu erwarten ist.

In Fortsetzung der Gestaltung des bestehenden Gebietes wird weiterhin festgesetzt, dass bei den Gebäuden nur bestimmte Dachneigungen zulässig sind, um den bisherigen Gebietscharakter auch künftig zu sichern. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigungen von 0° bis 25°. Die vorgegebenen Dachneigungen gelten auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Flachdächer bei Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen. Hiermit soll neben gestalterischen Gesichtspunkten auch stadttökologischen Aspekten Rechnung getragen werden.

5.2 Werbeanlagen

Vor dem Hintergrund einer städtebaulich harmonischen Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes und vor dem Hintergrund, keine unerwünschte Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen hervor zu rufen, die sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die jeweilige Firsthöhe 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 10m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände 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.

Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.

Mit den Festsetzungen sollen insbesondere auch Beeinträchtigungen von Verkehrsteilnehmern im Bereich der Landesstraße ausgeschlossen werden.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Bei der Errichtung von geschlossenen Einfriedungen und Mauern ist die optische Bedrängung für das betroffene Umfeld sowie für den gesamten Gebietscharakter städtebaulich bzw. lokalklimatisch nicht gewünscht. Vorliegend wird daher festgesetzt, dass Mauersockel nur entlang der

straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig sind, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n). Als zulässig werden außerdem nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überstände zum Sicherungsschutz festgesetzt. Hierbei sind von der Erschließungsstraße abgewandte seitliche und rückwärtige Einfriedigungen (z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht, Holz etc.) i.V.m. mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen herzustellen.

5.4 Grundstücksfreiflächen

100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche (Rasen, Beete, etc.) anzulegen. Davon sind mind. 30% mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebiets und dem Klimaschutz sowie der Erhöhung der städtebaulichen Qualität innerhalb des Gewerbegebietes.

6 Wasserrechtliche Festsetzungen

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. Hierbei ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

Nicht verwertbares unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist in geeigneten Fällen den in der Plankarte gekennzeichneten Regenrückhaltebecken und Vorflutern zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Auch die Festsetzung der Regenrückhaltebecken, des Leitungsverlaufes im Feldweg Flst. 43, dem Dücker im Bereich der Querung der Landesstraße sowie der Einleitstelle im Bereich des Raumbaches sind im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechtes.

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.

Der Vorentwurf des Umweltberichtes ist der Begründung als Anlage beigefügt. Es sei darauf hingewiesen, dass 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, erst zum Bebauungsplanentwurf in den Umweltbericht integriert werden, da sie erst im weiteren Planungsprozess vollständig erarbeitet werden können. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB dient zunächst dazu, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingehend zu ermitteln.

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.

Aufgrund der Ausweisung der Bauflächen im Außenbereich sowie der Festsetzung von neuen Erschließungsstraßen ist eine differenzierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Zum Entwurf werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bzw./oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen mit in die Planung aufgenommen, die den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff kompensieren.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes Erkenntnisse über die mögliche Betroffenheit von Vögeln und Hamstern vor. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung dieser Artengruppen ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung erkennbar. Die Untersuchungen wurden veranlasst und werden dann zum zweiten Verfahrensschritt bewertet und über einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung, unabhängig davon, ob schon Bauplanungsrecht besteht oder nicht. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

7.4 Schutzgebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete im Plangebiet. Südlich liegt in etwa 1,7 km das FFH-Schutzgebiet Nr. 5517-301 „Wehrholz“ sowie südwestlich in 2,2 km Entfernung der Naturpark „Hochtaunus“. Negative

Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind durch die große räumliche Distanz zum Plangebiet auszuschließen.

7.5 Biotopschutz

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope verzeichnet. Umliegende Flächen werden mit der Umsetzung der Planung nicht betroffen sein.

8 Klimaschutz

Informationen zu dieser Thematik liegen nach derzeitigen Planungsstand noch nicht vor und werden zum Entwurf nachgereicht.

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 vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Überschwemmungsgebiet

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

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Gemeinde Hüttenberg davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

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

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, 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 verrieselt 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich ¹ :

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht 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

¹ 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.

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Angrenzend zur Einleitestelle befindet sich der Raumbach.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Der Gewässerrandstreifen wird nur im Bereich der Einleitestelle tangiert. Hier gilt es bei der Gestaltung der Einleitestelle in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde den Gewässerrandstreifen mit zu beachten.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft und kann voraussichtlich gesichert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Konkretere Aussagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Konkretere Aussagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Freiflächenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Betrieb, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufrichtung sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Hierbei soll das anfallende Niederschlagswasser in ein oder zwei Regenrückhaltebecken und von dort aus über eine geplante Regenwasserleitung in der Feldwegparzelle 43 und einem Düker gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden. Konkretere Aussagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Hierbei soll das anfallende Niederschlagswasser in ein oder zwei Regenrückhaltebecken und von dort aus über eine geplante Regenwasserleitung und einen Düker gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden. Konkretere Aussagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Vorflutverhältnisse

Der nächste Vorfluter ist der Raumbach. Um diesen zu erreichen, soll das anfallende Niederschlagswasser in ein oder zwei Regenrückhaltebecken und von dort aus über eine geplante Regenwasserleitung und einen Düker gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden. Konkretere Aussagen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

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 nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Da das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Regenwasser nicht als Brauchwasser genutzt werden kann (der Betrieb arbeitet ausschließlich mit Trinkwasser), werden ein oder zwei Regenrückhaltebecken auf dem Gelände geplant. Dort soll das anfallende Regenwasser gesammelt und über eine Regenwasserleitung und einen Düker gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Da das im geplanten Gewerbegebiet anfallende Regenwasser nicht als Brauchwasser genutzt werden kann (der Betrieb arbeitet ausschließlich mit Trinkwasser), werden ein oder zwei Regenrückhaltebecken auf dem Plangebiet geplant. Dort soll das anfallende Regenwasser gesammelt und über eine Regenwasserleitung und einen Düker gedrosselt in den Raumbach eingeleitet werden.

10 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Hüttenberg liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Baugrund

Informationen zum Baugrund liegen zum derzeitigen Planungsstand nicht vor.

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

11 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen nach derzeitigem Planungsstand nicht vor.

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. Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstypus Gewerbegebiet wird die bisherige Ausweisung für den angrenzenden Bereich übernommen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden somit keine Veränderungen vorgenommen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

13 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 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 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Aufgenommen wurde deshalb die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.4).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig

erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

15 Sonstige Infrastruktur

Brandschutz

Öffentliche rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen- sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach den Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 –Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten- i.V.m. dem Arbeitsblatt W400-1 –Technische Regeln Wasserverteilanlagen Teil 1- auszuführen Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

GE 1.600ltr. / min. = 96m³ / h

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Löschwasserversorgung muss für mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300m um das Objekt einzubeziehen (Umkreis bezieht sich auf befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Weitere Hinweise:

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten

befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen 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.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 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.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2002 zu beachten.

Auf § 3 Ziffer 4 der Hessischen Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS 2008) wird verwiesen. Danach muss verunreinigtes Löschwasser zurückgehalten sowie ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder beseitigt werden.

Versorgungsleitungen

Im Bebauungsplan wird die bestehende Fernwasserleitung des ZMW mit entsprechenden Schutzstreifen zeichnerisch dokumentiert und durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des ZMW planungsrechtlich gesichert. Weiterhin werden die zum derzeitigen Planungsstand geplanten Wasserleitungen und Kanäle zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Regenwasserbeseitigung) dokumentiert.

Weitere Versorgungsleitungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

16 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Kapitel wird zum Entwurf ergänzt.

17 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht vorgesehen.

18 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	37.668 m²
Fläche des Gewerbegebietes	31.878 m ²
Versiegelung bei einer GRZ von 0,8 (Im GE-Gebiet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	25.502 m ² rd. 735 m ²)
Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken und Einleitstelle in den Raumbach)	769 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.828 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg	2.188 m ²

19 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 03/2020

Bearbeiter/in:

M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

M.Sc. Geographie S. Buch

Planstand: 16.03.2020

Projektnummer: 221520

Projektleitung: Wolf / Buch

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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