

Gemeinde Hüttenberg, Ortsteil Hüttenberg

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„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	3
1.1	Planerfordernis und -ziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan	7
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7	Verfahrensart und -stand	11
2	Städtebauliche Konzeption (optional)	12
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4	Gegenstand der FNP-Änderung	14
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
5.2	Artenschutzrechtliche Belange	15
5.3	Schutzgebiete	15
5.4	Biotopschutz (optional)	15
6	Klimaschutz	15
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
7.1	Überschwemmungsgebiet	16
7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	16
7.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	18
7.4	Abwasserbeseitigung	18
7.5	Abflussregelung	19
7.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	20
8	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	20
9	Kampfmittel	22
10	Immissionsschutz	22
11	Denkmalschutz	22
12	Sonstige Infrastruktur	22
13	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	24
14	Flächenbilanz (optional)	24
15	Anlagen und Gutachten	25

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.

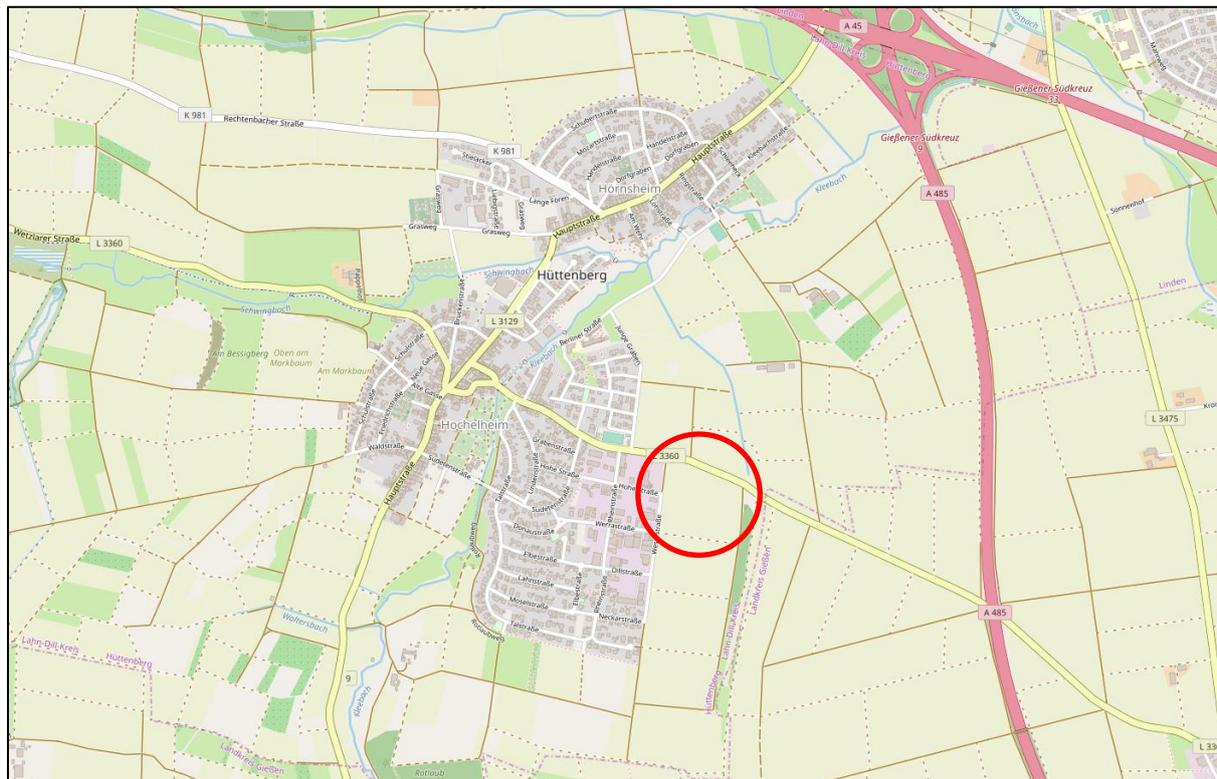
Hierbei sollen vorliegend die östlich an das bestehende Gewerbegebiet „Butzbacher Weg“ angrenzenden Flächen des Ortsteils Hüttenberg mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes beplant werden. Der in Rede stehende Bereich ist zudem bereits in der Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der 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



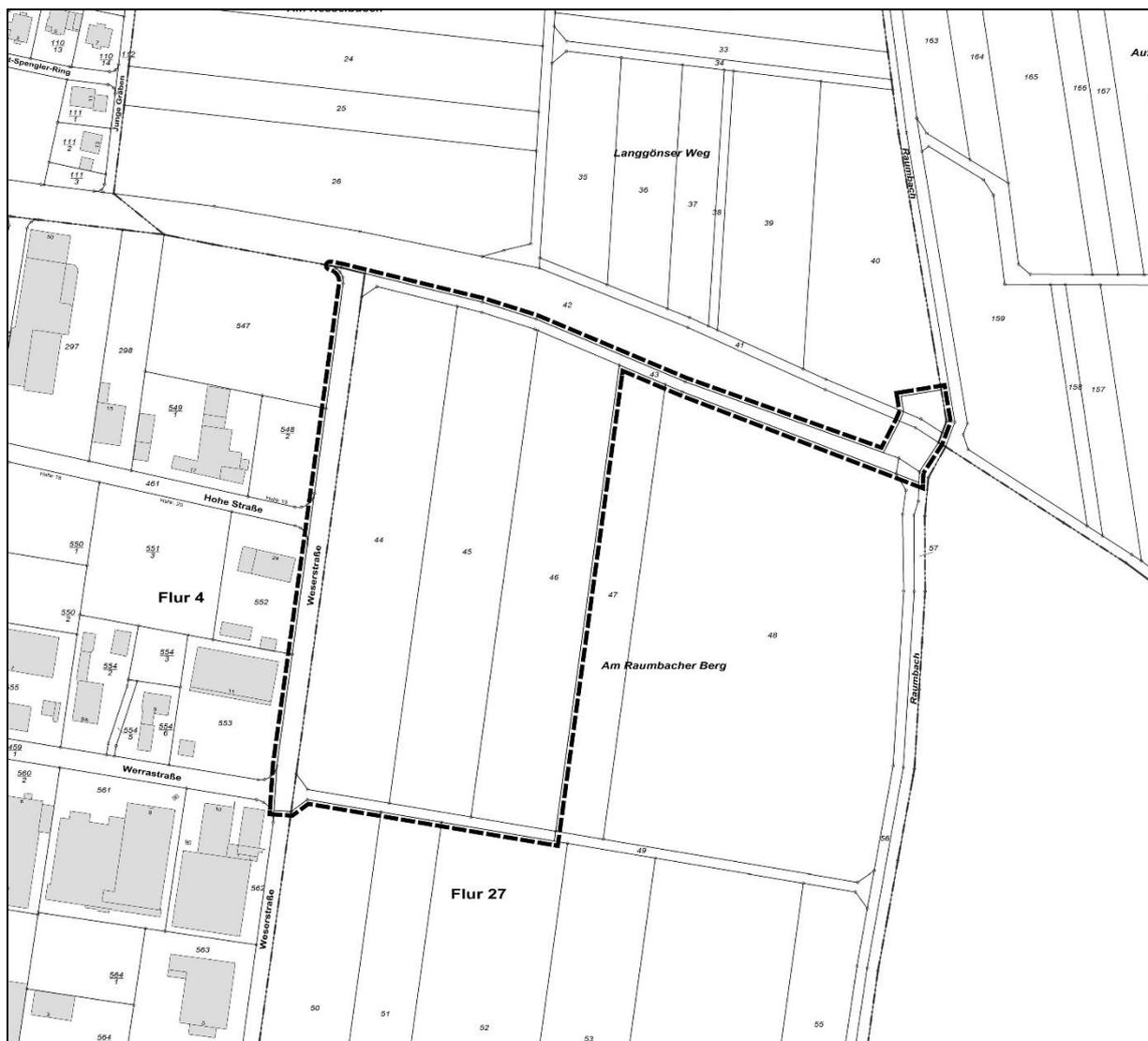
Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2020), bearbeitet

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.

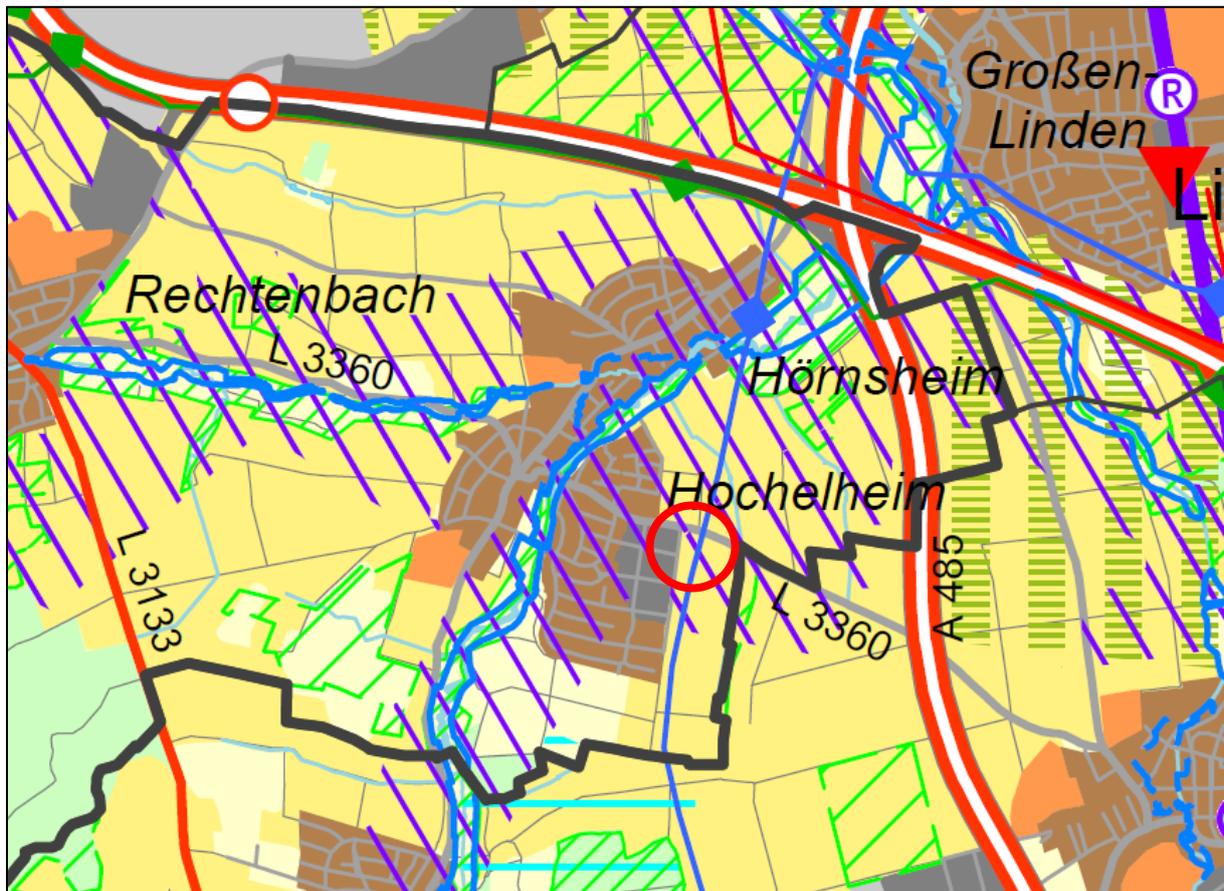
Abb. 2: Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich



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 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.

1.5 Sonstige informellen Planungen / Vorhaben- und Erschließungsplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

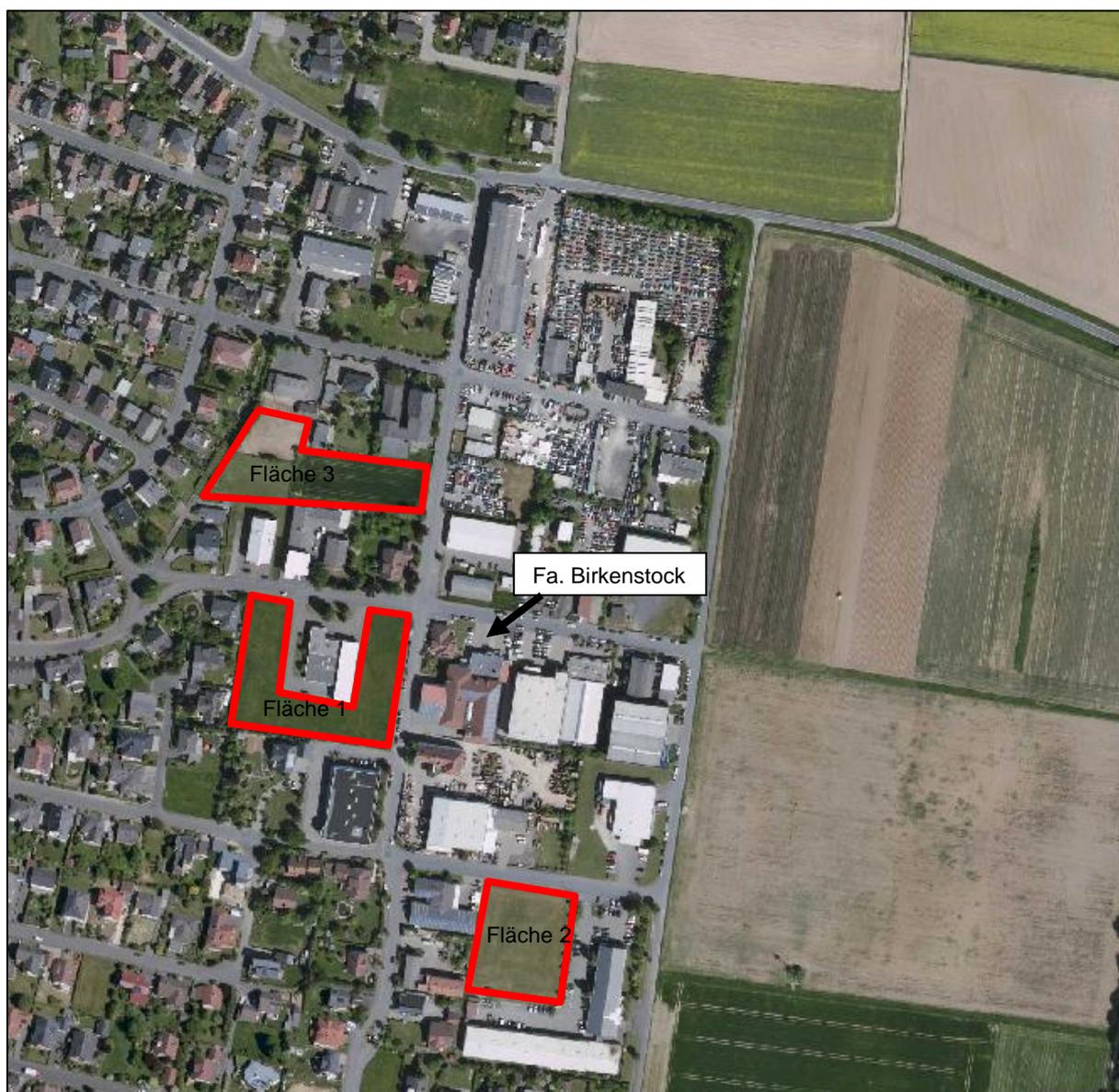
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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.

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. 4: 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. 5: 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. 6: 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.

1.7 Verfahrensart und -stand

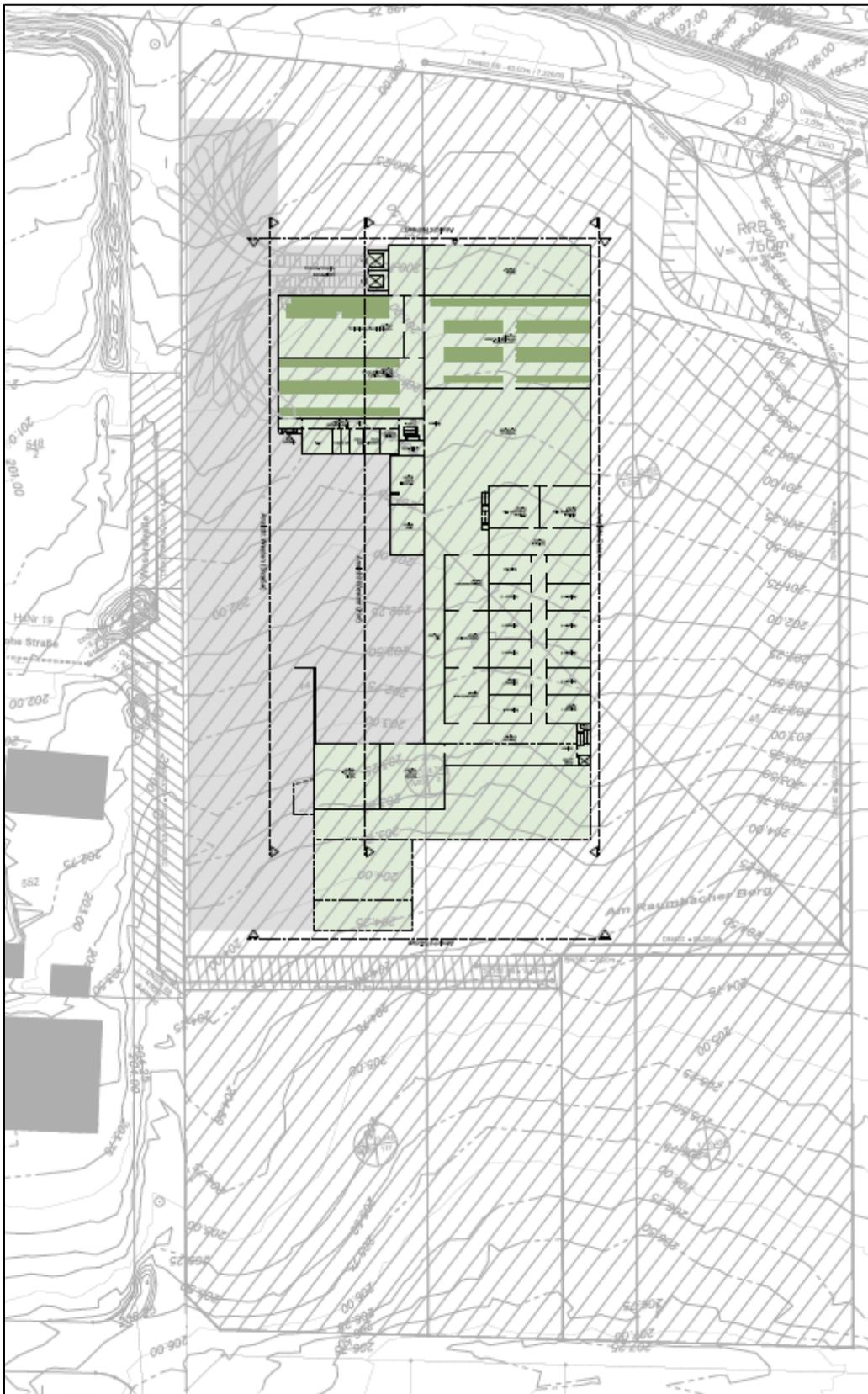
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	09.12.2019 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	19.03.2020 – 24.04.2020 Bekanntmachung: 13.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 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
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs.1 BauGB	____.____.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im _____ (amtliches Bekanntmachungsorgan der _____).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

2 Städtebauliche Konzeption (optional)

Abb. 7: Lageplan – Vorplanung Neubau (unverbindlich), Stand 23.10.2019



Quelle: Heuelplan architektur

Die oben dargestellte Vorplanung zum Betriebsneubau 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.

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 Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

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

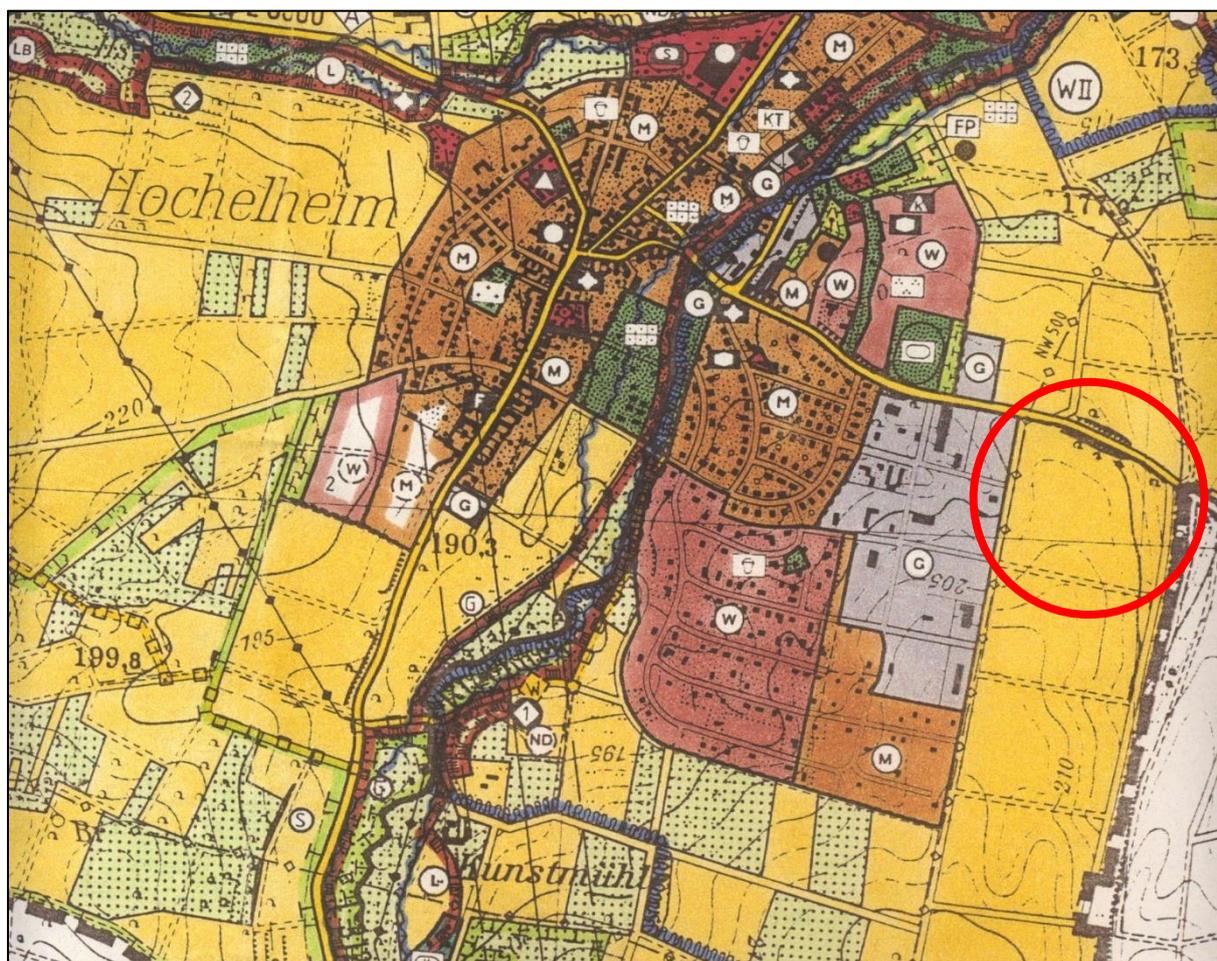
Darüber hinaus werden landwirtschaftliche Wege in den Bebauungsplan aufgenommen, um zu dokumentieren, dass diese weiterhin als solche für die Landwirtschaft genutzt werden können. Die Wege bleiben unbefestigt, das heißt es wird kein Ausbau bzw. Asphaltierung planungsrechtlich vorbereitet.

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 Gegenstand der FNP-Änderung

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. Angestrebt wird die Darstellung als Gewerbliche Bauflächen.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2002



Genordet ohne Maßstab

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden

soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht (gem. § 2 und § 2a BauGB) Rechnung getragen

5.2 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).

5.3 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.

5.4 Biotopschutz (optional)

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

6 Klimaschutz

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

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Überschwemmungsgebiet

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

7.2 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 Kommune 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 und Pkw-Stellplätze 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 Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze 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

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.

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.

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.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

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.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist von einem Ingenieurbüro geprüft worden und kann 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 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. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zur 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.

7.5 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.

7.6 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.

8 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 Hauslebauer

9 Kampfmittel

Informationen über Kampfmittel liegen nach derzeitigem Planungsstand nicht vor.

10 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.

11 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.

12 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 Anleiten 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.

13 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Kapitel wird zum Entwurf ergänzt.

14 Flächenbilanz (optional)

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

15 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