



Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 53
„Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“

Entwurf

Planstand: 13.07.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	6
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	9
3.1	Dachgestaltung und Dachbegrünung	9
3.2	Werbeanlagen.....	10
3.3	Einfriedungen	10
4	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	10
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	11
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	12
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	12
6.2	Eingriffsregelung	12
6.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	13
7	Immissionsschutz.....	13
8	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	14
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	15
10	Altlasten und Bodenbelastungen.....	17
11	Denkmalschutz.....	18
12	Hinweise und sonstige Infrastruktur	18
13	Bodenordnung	19
14	Kosten.....	19
15	Verfahrensstand.....	20

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Dorheim der Stadt Friedberg befinden sich südlich der Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) und westlich der Bundesstraße B 455 vormals gewerblich im Zusammenhang mit dem ehemaligen Germaniabrunnen genutzte und bereits überwiegend versiegelte Flächen, die nunmehr einer neuen Nutzung als Standort für die Unterbringung des Recyclinghofes Friedberg und des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises zugeführt werden sollen. Da für den Bereich des Plangebietes bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht, bedarf es zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), das hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt wird und der Unterbringung des Recyclinghofes Friedberg und des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises sowie der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

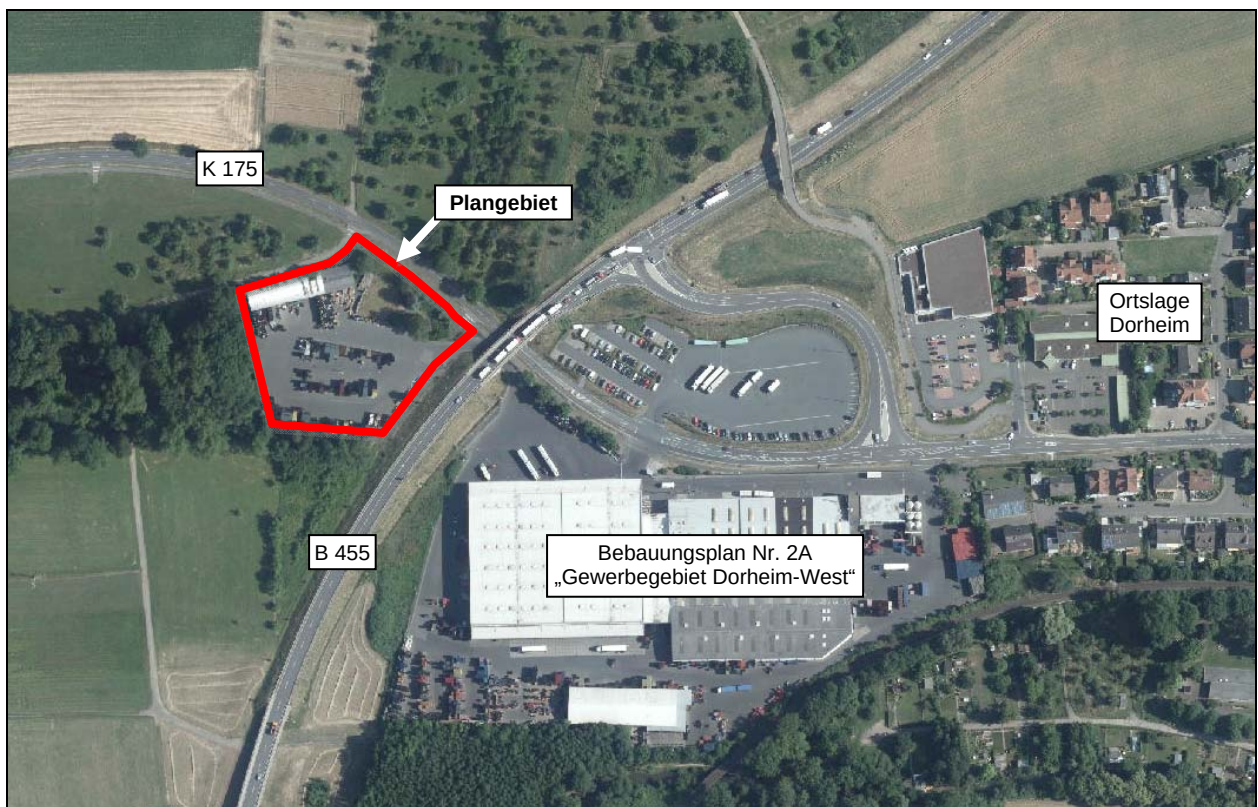


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Im gesamten Bereich des 1992 von der WETTERAUER GETRÄNKE GMBH & CO. KG (WGI) erworbenen Betriebsgeländes des ehemaligen Staatsquellenbetriebes des Staatsbades Bad Nauheim südlich der Schwalheimer Straße wurde von der WGI bis zum Jahr 2010 ein Brunnen- und Logistikunternehmen betrieben. Bereits am 28.01.1993 wurde ein Beschluss zur **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Germaniabrunnen Dorheim“** gefasst, um somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit den westlich des heutigen Verlaufs der Bundesstraße gelegenen gewerblich genutzten Flächen sowie zum Schutz des dortigen Auenwäldchens zu schaffen. Zudem sollten hierbei auch die für den damals noch geplanten Bau der Bundesstraße als Umgehungsstraße erforderlichen Flächen entlang des Plangebietes planungsrechtlich gesichert werden.

In der Folgezeit wurden seitens der Wetterauer Getränke Industrie jedoch keine Änderungsabsichten für diese Flächen vorgetragen, sodass die damalige Bauleitplanung nicht weiterverfolgt und das 1993 begonnene Bauleitplanverfahren eingestellt wurde.

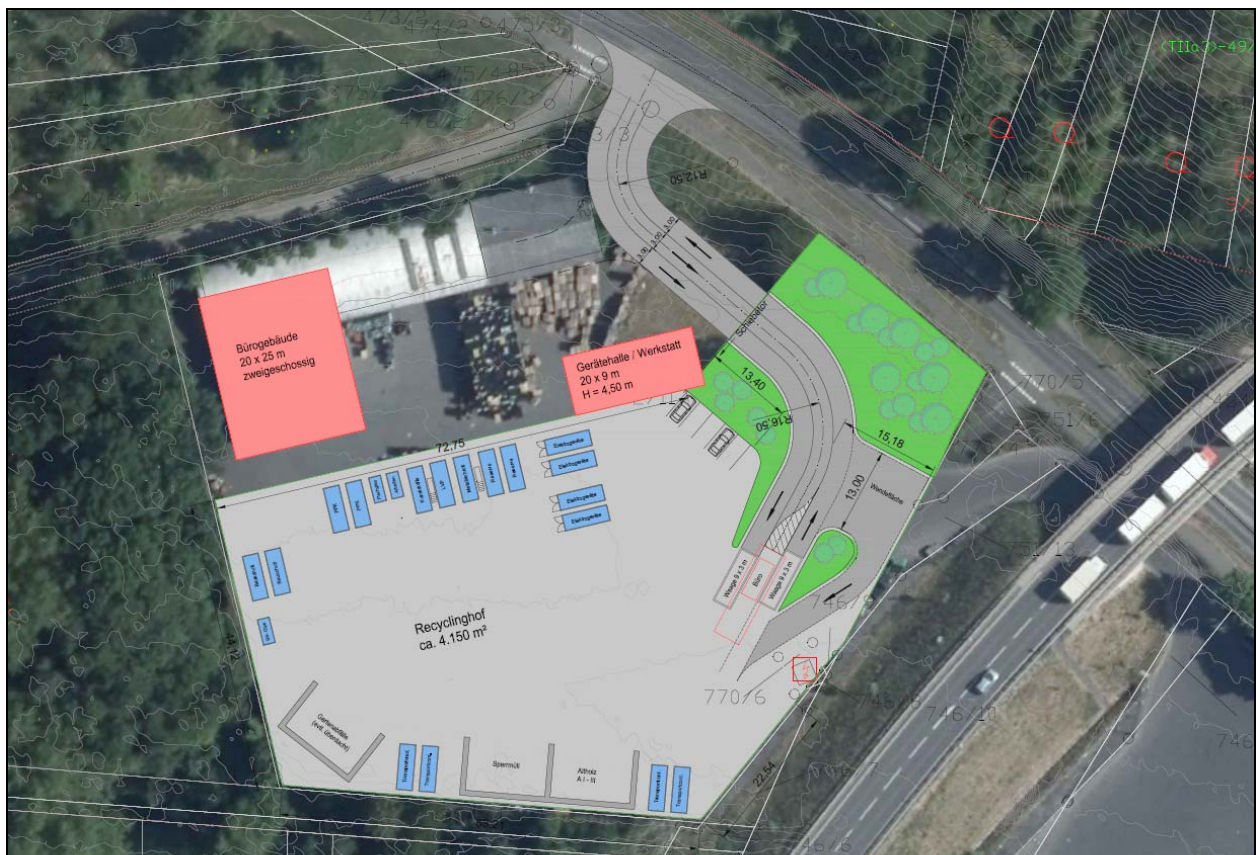
Am 05.05.2008 wurde dann von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Friedberg ein neuer Beschluss zur **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Germaniabrunnen“** gefasst, da zu diesem Zeitpunkt eine räumliche Erweiterung der Betriebsflächen geplant war, da insbesondere Paletten-Lagerflächen für Leergut und eine neue Lagerhalle benötigt wurden. Aufgrund der Standortgebundenheit und der betrieblich-organisatorischen Anforderungen des Unternehmens waren hierfür die Flächen im westlichen Anschluss an das eigentliche Betriebsgelände beidseits der noch im Bau befindlichen Umgehungsstraße vorgesehen. Vor dem Hintergrund der damaligen Wachstumsszenarien des Unternehmens sollte die Sortierung und Bereithaltung von sortiertem Mehrweg-Leergut verlagert werden, um Platz für die Bevorratung und Verladung von Vollgut, sowohl Mineralwasser als auch Handelsware, zu schaffen. Die Betriebsabläufe zwischen der Wetterauer Getränke Industrie, dem Bad Nauheimer Mineralbrunnen und der Wetterauer Getränke Logistik waren innerbetrieblich jedoch so verzahnt, dass diese notwendigerweise auf einem zusammenhängenden Betriebsgelände stattfinden mussten. Ein Ausweichen der Leergutströme auf externe Flächen war nicht möglich. Als einzige Erweiterungsmöglichkeit am Standort des Betriebes kamen insofern nur die Flächen südlich der Kreisstraße K 175 zwischen den Betriebsflächen und der Gemarkungsgrenze nach Schwalheim infrage, da eine räumliche Trennung von Lagerflächen und Betriebsgebäuden betriebswirtschaftlich unmöglich war. Zudem sollte auch das bereits bebaute Betriebsgelände des Germaniabrunnens mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen werden, da auch hier bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollten und vor allem die Zufahrt zum geplanten südlichen Erweiterungsgelände nur über die Flächen des Germaniabrunnens erfolgen konnte. Problematisch war im Zuge der damaligen Planung insbesondere die teilräumliche Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Wetter sowie im damals in diesem Bereich noch festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Zudem waren die Sicherung der verkehrlichen Erschließung und die erforderliche umfangreiche Kompensation der vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft zu regeln, sodass das Aufstellungsverfahren ins Stocken geriet.

Ab dem Jahr 2011 sollte das Verfahren dann weitergeführt werden, wobei sich wesentliche Rahmenbedingungen der Planung bereits grundlegend geändert hatten, da der gesamte Betrieb zwischenzeitlich von einem Logistikunternehmen übernommen wurde. Die Grundstücke verblieben zwar im Eigentum der OSKAR DIETRICH GMBH, die Liegenschaften wurden jedoch langfristig verpachtet. Anfang 2010 wurde zudem der Betriebszweig „Bad Nauheimer Mineralquellen“ geschlossen und es wurden die Getränkeabfüllanlagen zurückgebaut, sodass am Standort Dorheim nur noch ein Distributions- und Logistikunternehmen verblieb. Mithin war die Argumentation für die vorgesehene Betriebserweiterung mit der Standortgebundenheit aufgrund der Mineralwasserabfüllung nicht mehr gegeben und der Eingriff in den sensiblen Landschaftsbereich nur noch schwerlich zu rechtfertigen. Daher wurde auch dieses Planverfahren nicht weiter fortgeführt, da insbesondere die Alternativenprüfung entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes als Voraussetzung für die bauleitplanerische Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklung von im Überschwemmungsgebiet gelegenen Flächen faktisch nicht mehr zu begründen war. Hingegen wurde daraufhin die Änderung des für den Bereich des eigentlichen Betriebsgeländes geltenden Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991 einschließlich der 1. Änderung von 1998 durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich angestrebt und planerisch vorbereitet, mit dem im Wesentlichen dem Distributions- und Logistikunternehmen bauplanungsrechtlich weitergehende Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzbarkeit des bestehenden Betriebsgeländes sowie der unmittelbar angrenzenden Flächen einschließlich des vorliegenden Plangebietes geschaffen werden sollten.

Nachdem zwischenzeitlich auch das Distributions- und Logistikunternehmen nicht mehr am Standort Dorheim ansässig ist, erfolgte in den letzten Jahren seitens des Eigentümers eine sukzessive Vermarktung und Umnutzung einzelner Flächen und Liegenschaften des Betriebsgeländes. Parallel zu verschiedenen bereits erteilten und zum Teil befristeten Baugenehmigungen sowie aufgrund der nunmehr im Wesentlichen feststehenden Nutzungsabsichten soll nun zeitnah der Beschluss für die **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991 einschließlich der 1. Änderung von 1998** im Zuge der Neuaufrstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des eigentlichen Betriebsgeländes gefasst werden. Mit diesem Bebauungsplan soll dann bestandsorientiert sowie aufbauend auf den bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Nutzungen Planungs- und Rechtssicherheit für den Eigentümer und die Nutzer sowie für die Fachbehörden und die Stadt Friedberg geschaffen werden.

Da der Wetteraukreis zwischenzeitlich das Eigentum an den vormaligen Betriebsflächen im Bereich des ehemaligen Germaniabrunnes südlich der Schwalheimer Straße und westlich der Bundesstraße B 455, die diesen Bereich von den östlich der Bundesstraße gelegenen Betriebsflächen trennt, erworben hat und diese Flächen nunmehr einer neuen Nutzung als Standort für die Unterbringung des Recyclinghofes Friedberg und des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises zugeführt werden sollen, ist dieser Bereich aufgrund der abweichenden Planziele und des konkreten Planerfordernisses nunmehr Gegenstand eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens mithin der **Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“**. Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben vorgesehenen Nutzungen können dem nachfolgenden Lageplan entnommen werden:

Lageplan Recyclinghof (Vorplanung)



Verfasser: Dipl.-Ing. Bernhard Hofmann, Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Innerhalb des Plangebietes ist künftig die Annahme von recyclingfähigen bzw. verwertbaren Abfällen aus Haushalten und haushaltsnahen Bereichen entsprechend der jeweiligen Bau- und Betriebsgenehmigung vorgesehen. Der Betrieb des Recyclinghofes umfasst dabei die Zuordnung und Klassifizierung der angelieferten Abfälle, die Erfassung und das Bereitstellen der Abfälle in geeigneten Behältern für den Transport zur Entsorgungsanlage sowie die Abgabe und der Verkauf abfallwirtschaftlicher Ergänzungsprodukte wie z.B. Müll- und Bioabfallsäcke oder Kompost-Sackware.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dorheim, Flur 1, die Flurstücke 751/6, 751/13, 770/4, 770/5, 770/6, 772/11 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175)
Westen:	Gemarkungsgrenze Schwalheim (Bad Nauheim) und Wirtschaftsweg sowie Waldflächen
Süden:	Wegeparzelle sowie anschließend Gehölzbestand und Freiflächen mit Grünland
Osten:	Straßenparzelle mit Böschung und Verlauf der Bundesstraße B 455

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha (9.550 m²). Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und umfasst bislang noch bestehende bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der vormaligen gewerblichen Nutzung, die im Zuge der weiteren Planung zurückgebaut werden.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als *Gewerbliche Baufläche Bestand* dargestellt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen auch die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung nicht entgegen.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als 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 insbesondere 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. Die vorliegend geplante Nutzung als Standort für die Unterbringung des Recyclinghofes Friedberg und des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises ist im Innenbereich aufgrund der standörtlichen und betrieblichen Anforderungen nicht zu realisieren.

Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglichen jedoch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und folgen dabei den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung baulich bereits vorgeprägter und verkehrlich grundsätzlich erschlossener Bereiche. Da es im Zuge der vorliegenden Planung darüber hinaus zu keiner Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen kommt, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

2 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der angestrebten gewerblichen Nutzungen **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO fest. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Der Bebauungsplan setzt jedoch fest, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Der **Ausschluss** einzelner im Gewerbegebiet allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen entspricht dem städtebaulichen Ziel, keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die aufgrund der Lage des Plangebietes sowie insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder ihrer Empfindlichkeit gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärmeinträgen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen zudem städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes am Ortseingang sowie im Nahbereich zu überörtlichen Verkehrswegen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird für das Gewerbegebiet als **Einschränkung** festgesetzt, dass nur die folgenden Arten von Betrieben und Anlagen einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen zulässig sind:

- Büro- und Funktionsgebäude
- Geräte- und Werkstatthallen
- Sozialgebäude
- Stellflächen für Sammelcontainer/-behälter und Lagerboxen

Da der vorliegende Bebauungsplan aufgrund der für die Umsetzung und den späteren Betrieb des geplanten Vorhabens erforderlichen Flexibilität nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ausgestaltet werden soll und auch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich voraussetzt, dass es sich um ein Gebiet handelt, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hierdurch kann der Katalog zulässiger Nutzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls hinreichend begrenzt werden. Mithin wird die Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht, gleichzeitig werden aber die aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Nutzungen vergleichsweise umfangreich ausgeschlossen, wobei die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten noch gewahrt bleibt.

2.2 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 für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Für die Aufnahme weitergehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung besteht vorliegend grundsätzlich kein städtebauliches Erfordernis. Jedoch wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen.

Grundflächenzahl

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 in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Nutzung und Bebauung, die durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen räumlich konkretisiert wird. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt die maximale Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des geplanten Bürogebäudes sowie der hieran anschließend vorgesehenen Gerätehalle mit Werkstatt auf ein Maß von **Z = II** sowie im Bereich der geplanten Waagen mit zugehörigem Bürogebäude auf ein Maß von **Z = I**, sodass im Plangebiet eine grundsätzlich nur maximal ein- bzw. zweigeschossige Bebauung zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante baulicher Anlagen im Gewerbegebiet beträgt ein Maß von **OK_{Geb.} = 140 m ü.NN**. Dies entspricht einer mittleren Gebäudehöhe von rd. 10 m. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile sowie für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbegebiet.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Stellflächen für Sammelcontainer/-behälter und Lagerboxen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierbei sind jedoch die einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen im Zusammenhang mit den Bauverbotszonen entlang der Bundesstraße B 455 und der Kreisstraße K 175 zu beachten.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Vorgaben zur Dachgestaltung und Dachbegrünung sowie die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen und Einfriedungen.

3.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Dachgestaltung und setzt fest, dass die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig ist, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie hiervon unberührt bleibt. Zudem sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis einschließlich 10° mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Reine Flugdächer sowie Dachflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der Ortsrandlage sowie unmittelbar angrenzend an eine Bundes- und Kreisstraße zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes insgesamt beitragen. Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung wird zudem stadtoökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen und ein Beitrag zur Eingriffsminimierung in einem bereits überwiegend versiegelten Bereich geleistet.

3.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Insbesondere die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an eine Bundes- und Kreisstraße begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen unter gestalterischen Gesichtspunkten einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung unzulässig sind und dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen ist auf die Höhe des angrenzenden Gebäudes zu begrenzen und darf die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zudem nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie vorliegend insbesondere auch aus versicherungstechnischen Gründen und zum Schutz vor Diebstahl und Vandalismus erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der Geländeoberkante in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Einfriedungen bleiben von der Festsetzung jedoch unberührt.

4 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“ aufgenommen worden. Demnach ist für das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken eine Retention mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche zu schaffen, mindestens jedoch mit einem Volumen von 2 m³. Zusätzlich ist für die Verwertung von Regenwasser (Brauchwasser und Bewässerung) ein Speichervolumen von mindestens 20 l je m² horizontal projizierter Dachfläche herzustellen. Bei Gebäuden mit Dachbegrünung kann auf die Retention verzichtet werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Dorheim, von wo aus über die angrenzende Kreisstraße K 175 (Schwalheimer Straße) und die Bundesstraße B 455 sowie über die umliegenden Bundes-, Landes- und Kreisstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahn BAB 5 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer über die straßenbegleitend zur Kreisstraße geführte Wegeverbindung erreichbar. Die äußere **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 175 (Schwalheimer Straße). Der bestehende Einmündungsbereich des Wirtschaftsweges, der teilweise auf der Gemarkung Schwalheim verläuft, wird im Zuge der weiteren Planung neugeordnet und mit der Zufahrt zum künftigen Betriebsgelände kombiniert. Die Anforderungen der konkreten Ausgestaltung und inneren Aufteilung des Straßenraumes des künftigen Knotenpunktes mit der Kreisstraße und der in einer geringen Fläche erforderliche Rückbau des bestehenden Feldweges in der Gemarkung Schwalheim werden mit Hessen Mobil, dem zuständigen Straßenbaulastträger und der Stadt Bad Nauheim abgestimmt und sind darüber hinaus Gegenstand der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, wird in der Stellungnahme vom 20.06.2018 darauf hingewiesen, dass neben dem Lageplan für die Grundstückzufahrt weitere straßenbautechnische Entwurfsunterlagen (Höhenplan, Regelquerschnitt, Schleppkurvennachweis, Nachweis der Sichtfelder, Markierungs- und Beschilderungsplan, Leitungsplan, Erläuterungsbericht etc.) zu erarbeiten und dem Wetteraukreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße K 175 zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen sind. Auf dieser Grundlage ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Wetteraukreis eine Vereinbarung, die die Zufahrt einschließlich der technischen Auflagen regelt, abzuschließen. Die Kosten aller erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen hat der Grundstückseigentümer zu tragen. In Absprache mit dem Wetteraukreis sollte gegebenenfalls entlang der Kreisstraße K 175 in direkter Gegenlage der geplanten Zufahrt eine Befestigung (z.B. mittels Rasengittersteinen) vorgenommen werden; es wird darum gebeten, dies bei der Erarbeitung der straßenbautechnischen Entwurfsunterlagen zu beachten. Weiterhin ist im Bereich der geplanten Grundstückzufahrt zur Kreisstraße K 175 eine Klärung bezüglich der Bevorrechtigung des parallel zur Kreisstraße K 175 verlaufenden Rad- und Gehweges mit der zuständigen Polizei und Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Ferner wird darauf hingewiesen, dass dem Straßengelände der Kreisstraße K 175 keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden dürfen. Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Kreisstraße K 175 sind die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder gemäß RAL 2012 von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhalten. Die dauerhafte Freihaltung ist zu gewährleisten.

Da der künftige Einmündungsbereich zum Teil auf dem privaten Baugrundstück liegt, zugleich aber eine öffentliche Zugänglichkeit zum Wirtschaftsweg zu gewährleisten ist, beinhaltet der Bebauungsplan in diesem Bereich die Festsetzung von Flächen, die mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits die später erforderliche dingliche Sicherung dokumentiert wird.

Anhand einer von der DEHMER & BRÜCKNER INGENIEURE + PLANER GMBH erstellten **Verkehrstechnischen Untersuchung** wurde bereits die gesicherte verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben überprüft und es wurde gutachterlich festgestellt, dass die Leistungsfähigkeit der Knoten K 175 / Anschlussast B 455 als auch K 175 / Recyclinghof mindestens bis zum Jahre 2022 gegeben ist. Für alle Verkehrsströme konnte die Verkehrsqualitätsstufe A nachgewiesen werden. Für die genannten Knotenpunkte gilt, dass durch die nachgewiesene Verkehrsqualitätsstufe keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügte Verkehrstechnische Untersuchung verwiesen.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Lage an die Kreisstraße K 175 sowie die Bundesstraße B 455 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der jeweiligen straßenrechtlichen **Bauverbotszonen** und **Baubeschränkungszone**n. Generell gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG, dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 1 HStrG, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand sind bereits nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die im Bebauungsplan umgrenzten Stellflächen für Sammelcontainer/-behälter und Lagerboxen berühren jeweils nicht den Verlauf der Bauverbotszonen. Zudem werden freistehende Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszonen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde 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 Bauleitplan 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 zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffsregelung

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

Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden 29.217 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Wiederherstellung und Extensivierung einer ehemaligen Obstwiese am Ockstädter Kirschenberg“ (Stadt Friedberg, Gemarkung Ockstadt, Flur 3, Flurstücke 20/1 und 21/1) sowie 2.347 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Feldgehölzpflanzung Hainchen“ (Gemeinde Wölfersheim, Gemarkung Wölfersheim, Flur 8, Flurstück 19) zugeordnet.

6.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält und der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigelegt ist; auf die entsprechenden Inhalte und Ergebnisse wird verwiesen. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen

Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines hinsichtlich der zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkten Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Hinsichtlich der konkreten Planung kann angemerkt werden, dass eine Staubeentwicklung auf dem geplanten Recyclinghof nicht zu erwarten ist, da sämtliche Verkehrsflächen staubfrei befestigt werden. Am geplanten Recyclinghof werden zudem nur sortenreine recyclingfähige Abfälle angenommen. Die Abfälle haben nur sehr kurze Verweilzeiten und werden unmittelbar nach der Vollenfüllung der Sammelcontainer abtransportiert. Geruchsemissionen sind daher ebenfalls nicht zu erwarten. Die geplante Anlage eines Recyclinghofes unterliegt nach gegenwärtigem Kenntnisstand aufgrund des Unterschreitens der maßgeblichen Mengenschwellen nicht der Pflicht zur Durchführung eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, wird in der Stellungnahme vom 20.06.2018 darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Baugebietes in Kenntnis der von der Bundesstraße B 455 und der Kreisstraße K 175 ausgehenden Emissionen erfolgt und Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernehmen.

8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (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 Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt und im Bauleitplanverfahren entsprechend des jeweiligen Verfahrensstandes berücksichtigt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei ebenfalls sicherzustellen.

Seitens des Kreisausschusses des Wetteraukreises, Fachstelle Brandschutz, wird in der Stellungnahme vom 13.06.2018 darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) in Anlehnung an das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung ein **Löschwasserbedarf von 1.600 l/min** erforderlich ist. Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung mit einer Leistung von 1.600 l/min über eine Dauer von zwei Stunden kann über das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Friedberg sichergestellt werden. Nach Aussage der Stadtwerke Friedberg ist in dem Bereich eine ausreichende Kapazität vorhanden. Aus Sicht des Brandschutzes wird ferner darauf hingewiesen, dass zur Löschwasserentnahme im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222) einzubauen sind. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 331 (M) einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet wird in der Prognose-Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) 2016 für das Einzugsgebiet der Kläranlage Friedberg als Einzeleinleiter berücksichtigt. Das anfallende Schmutzwasser soll über ein Pumpwerk der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation der Stadt Friedberg zugeführt werden. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aus Verkehrs-, Neben- und Dachflächen wird in einer getrennten Oberflächenwasserkanalisation erfasst, in einem Speicherbecken mit Drosselableitung gefasst und über den vorhandenen Graben (Flurstück 854/4) der Wetter zugeführt. Das Oberflächenentwässerungssystem wird entsprechend den bautechnischen Grundlagen und den wasserrechtlichen Anforderungen ausgelegt und ist in Form einer Einleiteerlaubnis zu genehmigen.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Diesbezüglich wird auf die in den Bebauungsplan aufgenommenen wasserrechtlichen Festsetzungen mit der Vorgabe zur Schaffung von Retentionsmöglichkeiten auf dem Baugrundstück verwiesen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in den Zonen III B (qualitativ) und B 1 (quantitativ) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Auf die in der „Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 zum Schutz der staatl. anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Bad Nauheim“ enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen. Verboten sind demnach unter anderem Bodeneingriffe von mehr als 3 m unter Gelände, jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung), dauerhafte Grundwasserableitungen bzw. Grundwasserabsenkungen (z.B. über Drainagen) sowie die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren oder auslaugbaren Bau- und Verfüllmaterialien. Wird die zulässige Eingriffstiefe von 3 m durch die Herstellung einer Baugrube oder Gründung überschritten, ist eine Ausnahmezulassung von den entsprechenden Verboten der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Diese ist beim Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet, grenzt aber im Süden unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wetter an.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Altlasten und Bodenbelastungen

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Nachsorgender Bodenschutz, wird in der Stellungnahme vom 07.06.2018 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage sowie ALTIS-Einträge) schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3 bis 6 BBodSchG) bekannt sind. Dies betrifft schädliche Bodenveränderungen, die unter der ALTIS-Nummer 440 008 030 001 017 geführt werden. Weiterhin ist ein Unfall mit wassergefährdenden Stoffen aus dem Jahr 1986 im Grundwasserschadenskataster aufgeführt. Hierbei handelt sich vermutlich um einen Überfüllschaden einer Eigenverbrauchstankstelle.

Im Rahmen durchgeführter umwelttechnischer Untersuchungen wurden im Plangebiet punktuelle Bodenbelastungen sowie erhöhte Zinkgehalte und eine leicht erhöhte PAK-Konzentration im Grundwasser festgestellt. Seitens des Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz, wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein Sanierungsbedarf gesehen, jedoch wird empfohlen, weitere Kontrolluntersuchungen der drei Grundwassermessstellen durchzuführen, um die Tendenz der bisherigen Analysenwerte abzusichern. Im Jahr 2018 ist zur abschließenden Bewertung der Grundwassersituation im Abstand von drei Monaten dreimalig jeweils eine Kontrolluntersuchung pro Grundwassermessstelle (3 Grundwassermessstellen x 3 Untersuchungen, insgesamt 9 Untersuchungen) durchzuführen.

Wenn im Rahmen der geplanten Umnutzung des Grundstückes Bodeneingriffe durchgeführt werden, ist eine gutachterliche Begleitung durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro bzw. einen fachlich geeigneten Gutachter erforderlich. Die Erdarbeiten sind dann umwelttechnisch zu überprüfen, da mit punktuellen Untergrundbelastungen und mit belastetem Aushubmaterial zu rechnen ist. Soweit Eingriffe im Bereich der jetzt versiegelten Flächen geplant werden, ist zu prüfen und nachzuweisen, dass damit keine Mobilisierung von punktuellen Untergrundbelastungen verbunden ist.

Ein entsprechendes Grundwassermonitoring fand bereits statt; der Ergebnisbericht der GEO-CONSULT, DR. MARTINS, INGENIEURGEMEINSCHAFT FÜR BODEN, WASSER, ABFALL, vom 17.07.2018 ist der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigelegt. Im Ergebnis wurden keine bzw. nur geringfügige PAK-Belastungen angetroffen, sodass dadurch eine relevante Gefährdung des Grundwassers nicht nachweisbar war. Die auf der im Heilquellenschutzgebiet gelegenen Fläche teilweise angetroffenen hohen Zinkkonzentrationen resultieren aus den dort vorkommenden Heilwässern, sodass dadurch gutachterlich kein weiterer Handlungsbedarf abgeleitet wurde.

11 Denkmalschutz

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) wird in den Stellungnahmen vom 13.06.2018 und 25.06.2018 darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes römische und keltische Funde bekannt sind. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege (hessenArchäologie) sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Arbeiten mit Bodeneingriffen zu benachrichtigen, da im Bereich des Plangebietes mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde stattfinden wird. Sollten bedeutende Reste von vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, sodass im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden muss, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

12 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Der Bereich des Plangebietes wird vom Verlauf der **Fernwasserleitung** Lauter–Bad Nauheim (HW 450 GG) der OVAG tangiert, die im Bereich der geplanten Zufahrt auf dem eigentlichen Baugrundstück verläuft. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Flächen fest, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind. Auf die beidseits der Rohrleitung entsprechend einzuhalten Schutzabstände sowie auf die Vorgaben und Anforderungen der „Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der OVAG bei Arbeiten Anderer (Wasserleitungsschutzanweisung)“ wird hingewiesen.

Lageplan Fernwasserleitung

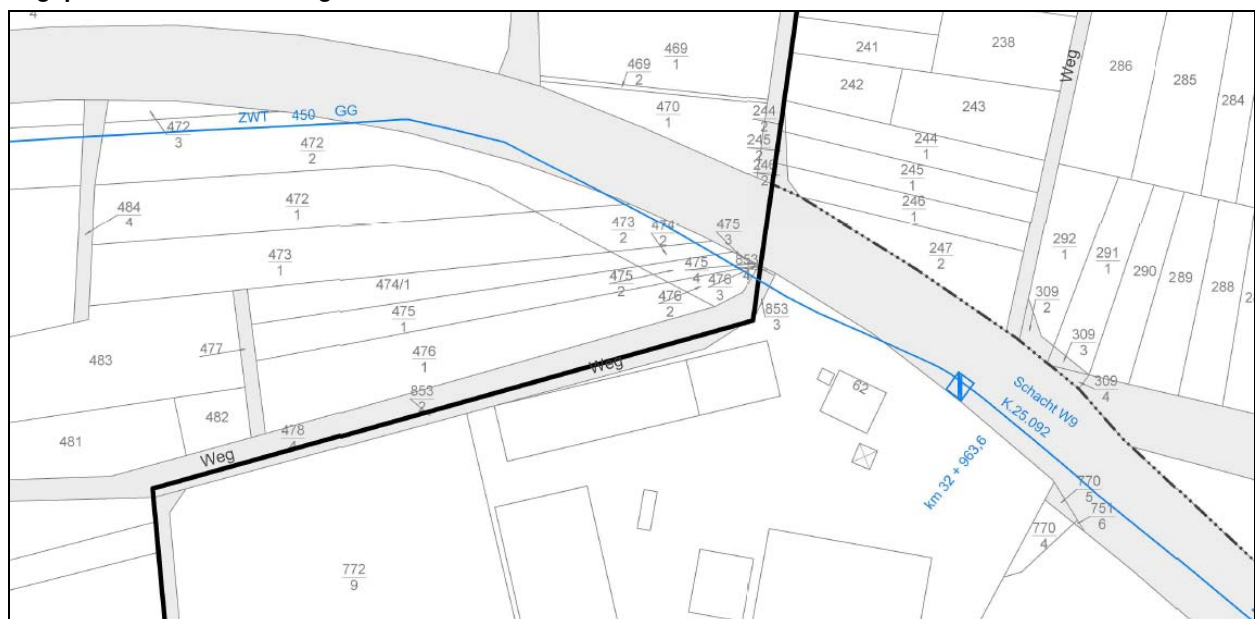


Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Ferner wird seitens der Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG in der Stellungnahme vom 01.06.2018 darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fernwasserleitung um eine ca. 110 Jahre alte Leitung handelt, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Des Weiteren kann keine verbindliche Aussage über die genaue Lage und Tiefe der Fernwasserleitung und des Steuerkabels getroffen werden, sodass es unbedingt notwendig ist, vor Beginn der Arbeiten die Leitung in gefährdeten Maßnahmenbereichen per Suchschlitze, vorzugsweise in Handschachtung, zu definieren. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Anlagen wird um rechtzeitige Verständigung gebeten. Auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen wird hingewiesen. Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 22.06.2018 darauf hingewiesen, dass zur Versorgung des Plangebietes mit **Telekommunikationsinfrastruktur** durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten ist. Ferner ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen und es hat eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es erforderlich, die Telekom rechtzeitig, mindestens drei Monate vor Baubeginn, entsprechend zu informieren.

Seitens der ovag Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 18.06.2018 darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes keine elektrischen Anlagen vorhanden sind. Allerdings sind nach Informationen der ovag Netz GmbH im Plangebiet **Privatkabel** vorhanden. Direkt angrenzend an das Plangebiet verläuft entlang der südlichen und östlichen Grenze ein **20-kV-Kabel** der OVAG und an der nördlichen Grenze ein **Fernmeldekabel**. Bei Bedarf können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer örtlichen Einmessung. Es wird darum gebeten, bei eventuell notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau etc.) im Bereich der bestehenden Kabel die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich, um Störungen zu vermeiden, vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Friedberg in Verbindung setzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel, auch die am Rande des Plangebietes liegenden, durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Im Einzelfall wird daher auch hier um Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg gebeten.

Die im Plangebiet ehemals vorhandene Transformatorenstation wurde zwischenzeitlich außer Betrieb genommen und demontiert.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14 Kosten

Der Stadt Friedberg entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

15 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 03.05.2018, Bekanntmachung: 26.05.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 04.06.2018 – 15.06.2018, Bekanntmachung: 26.05.2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 30.05.2018, Frist: 15.06.2018

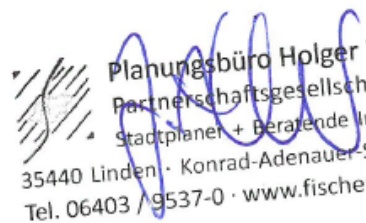
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: _____.____.____ – _____.____.____, Bekanntmachung: _____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: _____.____.____, Frist: _____.____.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, Stand: 13.07.2018
- Verkehrstechnische Untersuchung, Dehmer & Brückner Ingenieure + Planer GmbH, Stand: 26.06.2017 (angepasst Juli 2018)
- Ergebnisse Grundwassermonitoring, Geo-Consult, Dr. Martins, Ingenieurgemeinschaft für Boden, Wasser, Abfall, Stand: 17.07.2018

 Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de