



Stadt Friedberg, Stadtteil Dorheim

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 2A**  
**„Gewerbegebiet Dorheim-West“**

**2. Änderung**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 18.09.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>13</b>
3.1	Dachgestaltung und Dachbegrünung .....	13
3.2	Werbeanlagen.....	13
3.3	Einfriedungen .....	13
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>14</b>
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	14
5.2	Eingriffsregelung .....	15
5.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise .....	15
5.4	Landschaftsschutzgebiet.....	15
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten und Bodenbelastungen</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>23</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Stadtteil Dorheim der Stadt Friedberg befinden sich entlang der Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) vormals gewerblich im Zusammenhang mit dem ehemaligen Germaniabrunnen genutzte Flächen und bauliche Anlagen, die nach Aufgabe der früheren Nutzung seitens des Eigentümers seit mehreren Jahren sukzessive vermarktet und einer neuen Nutzung zugeführt werden. So werden die Hallen und befestigten Freiflächen des Betriebsgeländes östlich der Bundesstraße B 455 nunmehr überwiegend zur Lagerung und als Aufstellfläche sowie für die Aufbereitung von Kraftfahrzeugen eines Autohauses und weiterer Unternehmen genutzt. Die für die erfolgte Nutzungsänderung von früheren Lagerflächen für Getränkevollgut und -leergut erforderlichen Baugenehmigungen wurden befristet sowie zum Teil mit Befreiungen auf der Grundlage des für den Bereich des Plangebietes bislang geltenden Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991 einschließlich der 1. Änderung von 1998 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II von 2005 erteilt. Ferner wurde für den Bereich der ebenfalls bereits überwiegend versiegelten Flächen westlich der Bundesstraße B 455 kürzlich bereits der Bebauungsplan Nr. 53 „Gewerbegebiet ehemaliger Germaniabrunnen“ aufgestellt, im Zuge dessen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung dieser Teilflächen als Standort für die Unterbringung des Recyclinghofes Friedberg und des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises geschaffen wurden.

#### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

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 damaligen WETTERAUER GETRÄNKE INDUSTRIE GMBH 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 GMBH & CO. KG, dem Bad Nauheimer Mineralbrunnen und der WETTERAUER GETRÄNKE LOGISTIK GMBH 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 teileräumliche Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Wetter sowie innerhalb des in diesem Bereich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. 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 Bauleitplanverfahren 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 WETTERAUER GETRÄNKE GMBH & CO. KG und der DIETRICH GMBH & CO. KG, 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, mit dem für das Distributions- und Logistikunternehmen bauplanungsrechtlich weitergehende Möglichkeiten zur baulichen Ausnutzbarkeit des bestehenden Betriebsgeländes sowie für die unmittelbar angrenzenden Flächen einschließlich der westlich der Bundesstraße B 455 gelegenen Flächen 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 feststehenden Nutzungsabsichten soll daher die angestrebte **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991 einschließlich der 1. Änderung von 1998** im Sinne einer Neuaufstellung für den Bereich des eigentlichen Betriebsgeländes durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan bestandsorientiert sowie aufbauend auf den bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Nutzungsänderungen Planungs- und Rechtssicherheit für den Eigentümer und die Nutzer sowie für die Fachbehörden und die Stadt Friedberg geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den eigentlichen Bereich des Betriebsgeländes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Aufstellflächen im Bereich zwischen der Schwalheimer Straße und der Auffahrt zur Bundesstraße B 455. Ferner werden die angrenzenden Freiflächen und Gehölzbestände im Süden und Westen des Plangebietes als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) bauplanungsrechtlich gesichert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Dorheim, Flur 1, die Flurstücke 694, 726/3, 726/4, 727/5, 727/6, 732/4, 732/10, 732/16, 732/17, 732/19, 751/10, 751/11, 756/2, 756/4, 791/55 teilweise, 856/5, 857/4 und in der Flur 11 das Flurstück 436/3. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

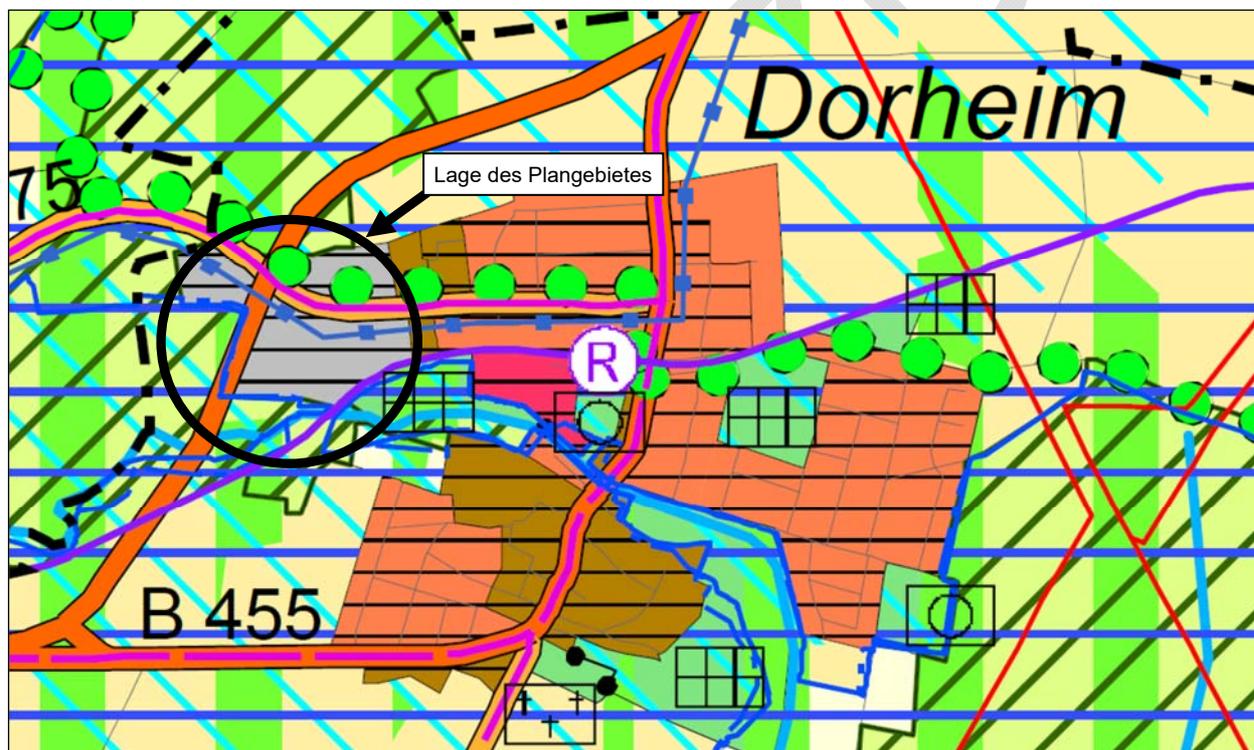
- Norden: Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) sowie Bundesstraße B 455 mit Auffahrt
- Westen: Böschungsbereich und Verlauf der Bundesstraße B 455
- Süden: Gewässerverlauf der Wetter sowie Bahnanlagen
- Osten: Gemischte und gewerbliche Nutzungen im Bereich der Schwalheimer Straße

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 6,8 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet rd. 4,5 ha (45.131 m<sup>2</sup>), auf das eingeschränkte Gewerbegebiet rd. 0,9 ha (9.375 m<sup>2</sup>), auf die Straßenverkehrsflächen der Schwalheimer Straße rd. 0,3 ha (3.230 m<sup>2</sup>) sowie auf die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft insgesamt rd. 1,0 ha (10.176 m<sup>2</sup>).

### 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 eigentlichen Betriebsgeländes ist im **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** als *Gewerbliche Baufläche Bestand* dargestellt und wird durch die überlagernde symbolhafte Festlegung als *Vorranggebiet für Regionalparkkorridor* sowie durch den Verlauf einer *Überörtlichen Fahrradroute Bestand* und einer *Fernwasserleitung Bestand* gequert. Der Bereich der Gehölzbestände im Süden des Plangebietes wird hingegen als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft*, *Vorranggebiet Regionaler Grünzug*, *Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* dargestellt. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich jedoch ausschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt, wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. 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.

#### Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

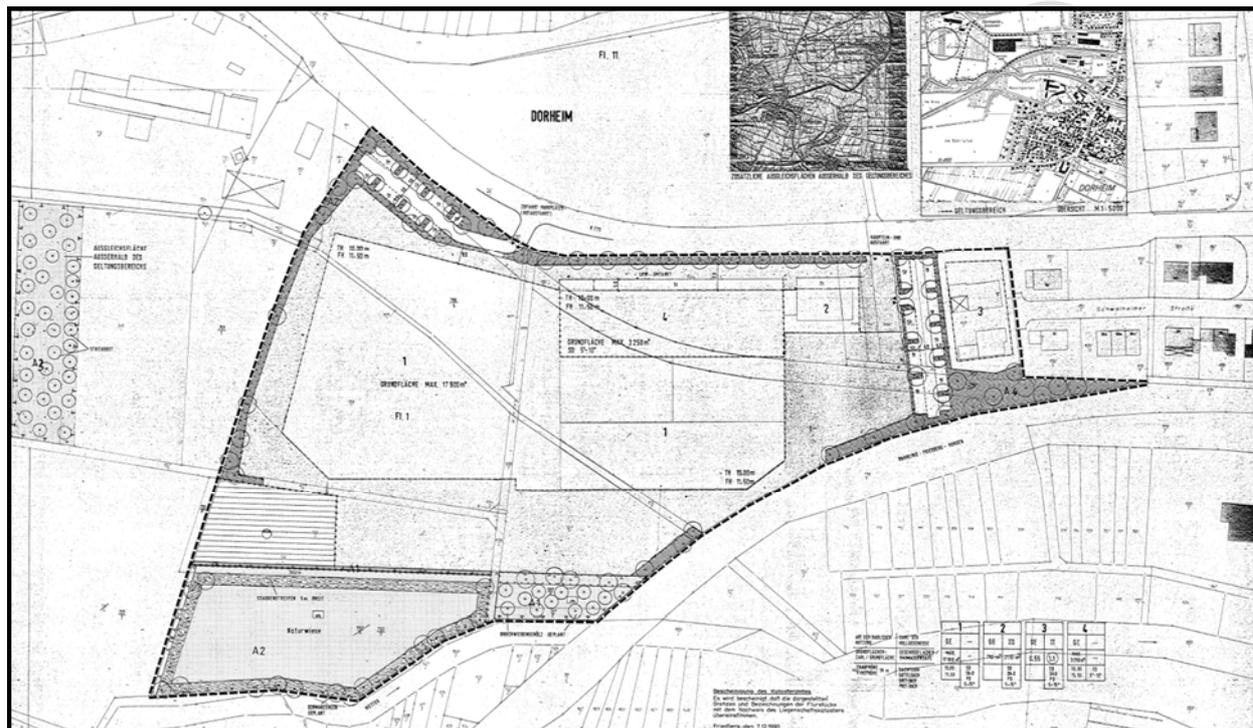


Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

## 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“** von 1991, der hier bereits Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt und die zugehörigen Grün- und Freiflächen in den Randbereichen des Betriebsgeländes bauplanungsrechtlich sichert. Das Plangebiet umfasst zudem den Geltungsbereich der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A** von 1998, im Zuge derer insbesondere die südlich der Schwalheimer Straße festgesetzten Flächen für die dortige Stellplatzanlage angepasst und die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich entsprechend zurückgenommen wurden.

### Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991

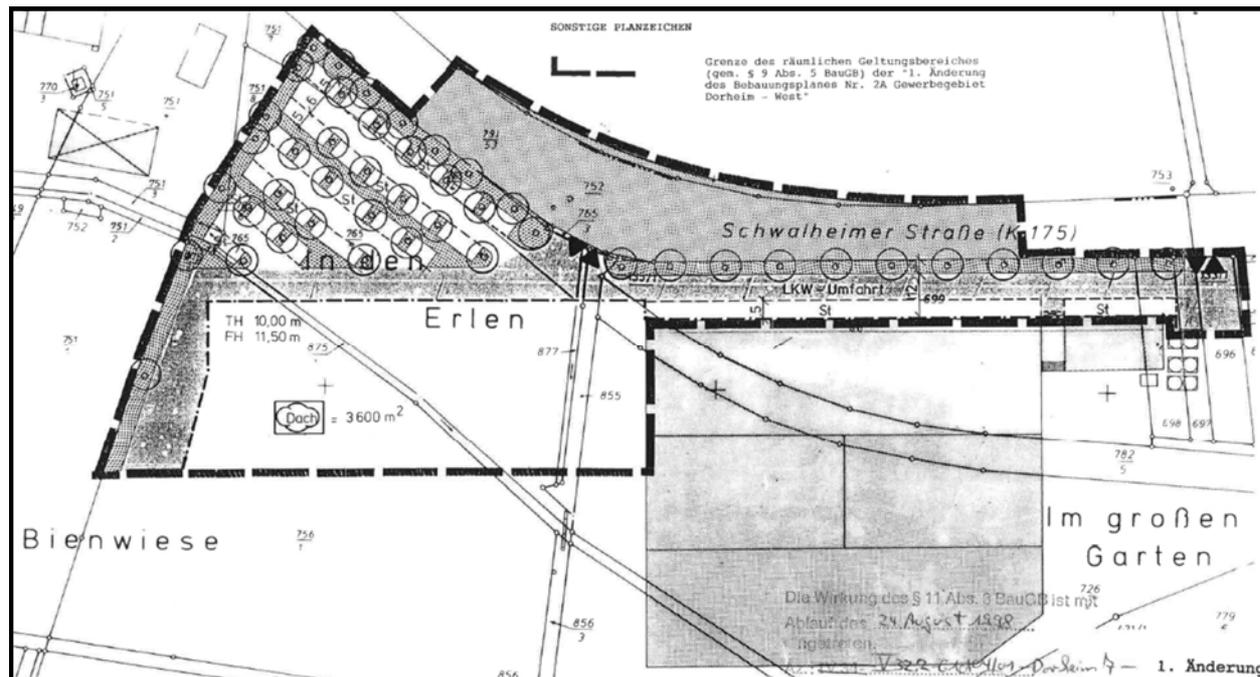


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Für den Bereich zwischen der Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) und der Auffahrt zur Bundesstraße B 455 gilt schließlich bislang der **Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II** von 2005. Auch dieser Bereich wird in das vorliegende Änderungsverfahren einbezogen, da hier über die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den festgesetzten Flächen für besondere Zweckbestimmungen nur betriebszugehörige Pkw-Stellplätze und Lkw-Warteplätze bauplanungsrechtlich zulässig sind. Die aktuelle Nutzung als Lager- und Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge eines Autohauses wurde bauordnungsrechtlich daher zunächst nur befristet und auf der Grundlage einer Befreiung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II erteilt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nunmehr bestandsorientiert sowie aufbauend auf den bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Nutzungsänderungen Planungs- und Rechtssicherheit für den Eigentümer und die Nutzer sowie für die Fachbehörden und die Stadt Friedberg geschaffen werden. Die bisherigen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne werden gemäß der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie des Bestandes an baulichen Anlagen und Nutzungen angepasst, sodass die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung künftig in einem Bebauungsplan enthalten sind und dabei der konkreten örtlichen Situation sowie den aktuellen gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A von 1998**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

**Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II von 2005**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A von 1998 und des Bebauungsplanes Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II von 2005 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

## 1.5 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. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll bestandsorientiert sowie aufbauend auf den bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Nutzungsänderungen Planungs- und Rechtssicherheit geschaffen werden. Das formulierte Planziel sowie die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes folgen dabei den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Wiedernutzbarmachung baulich bereits vorgeprägter und verkehrlich erschlossener Bereiche. Da es im Zuge der vorliegenden Planung 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. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – 2. Änderung aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des eigentlichen Betriebsgeländes östlich der Bundesstraße B 455 sowie für die Flächen zwischen der Schwalheimer Straße und der Auffahrt zur Bundesstraße entsprechend den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung **Gewerbegebiet** fest. Dabei wird jedoch die im Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ von 1991 für das eigentliche Betriebsgelände bislang enthaltene Beschränkung der Zulässigkeit ausschließlich von baulichen Anlagen und Nutzungen im Zusammenhang mit der Getränkeherstellung, dem Handel und der Abfüllung einschließlich zugehöriger Lagerung nicht übernommen. Zudem wird die im Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II von 2005 für die Flächen nördlich der Schwalheimer Straße bislang enthaltene Beschränkung der Zulässigkeit ausschließlich von betriebszugehörigen Pkw-Stellplätzen und Lkw-Warteplätzen angepasst und für diesen Bereich ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt zur Konkretisierung der nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässigen Nutzungen im Sinne einer Feinsteuerung fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen **Tankstellen** sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten**, unzulässig sind. Zudem sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die aufgrund der Lage des Plangebietes, des Verkehrsaufkommens oder ihrer Empfindlichkeit gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärmeinträgen nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie sonstigen einschlägigen Nutzungen sollen zudem städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes am Ortseingang sowie im Nahbereich zu überörtlichen Verkehrswegen ausgeschlossen werden. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzonen festgesetzter Heilquellenschutzgebiete.

Ferner wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.

Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Betriebe vorbehalten bleibt und vor diesem Hintergrund sowie zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet im Bereich des Plangebietes kein neuer Einzelhandelsstandort begründet wird.

Für das **Gewerbegebiet Nr. 2** wird entsprechend der derzeitigen und bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung sowie der Lage dieser Teilfläche umgeben von Verkehrsflächen als Einschränkung festgesetzt, dass ausschließlich Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie sonstige Nutzfahrzeuge zulässig sind. Mit der Festsetzung wird die im Bebauungsplan Nr. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – Teil II von 2005 für die Flächen nördlich der Schwalheimer Straße bislang enthaltene Beschränkung der Zulässigkeit ausschließlich von betriebszugehörigen Pkw-Stellplätzen und Lkw-Wartepätzen angepasst, ohne dass hierdurch eine weitergehende Zulässigkeit von sonstigen baulichen Anlagen ermöglicht wird.

## 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 Gewerbegebiet Nr. 1 die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante festgesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 2 werden hingegen nur die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, da für diesen Teilbereich das Maß der baulichen Nutzung somit hinreichend bestimmt werden kann.

### 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 Gewerbegebiet Nr. 1 sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 2 eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung. 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.

### Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Lager- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 eine Baumassenzahl von **BMZ = 6,0** fest, sodass die bestehenden Gewerbe- und Hallenbauten eindeutig erfasst und das Maß der baulichen Nutzung auch künftig hinreichend gesteuert werden kann. Die Festsetzung bleibt jedoch unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten.

## 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 für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1**, sodass auch für diesen Teilbereich das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt werden kann. Für das Gewerbegebiet Nr. 1 wird hingegen mangels städtebaulicher Erforderlichkeit von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, zumal in diesem Bereich über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante bereits eindeutige Vorgaben zur Höhenentwicklung und mithin der Kubatur baulicher Anlagen getroffen werden.

## Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um auch eine künftige Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig begrenzen zu können. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante baulicher Anlagen im Gewerbegebiet Nr. 1 beträgt demnach ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 141 m ü.NN**. Dies entspricht einer mittleren Gebäudehöhe von rd. 12 m über dem vorhandenen Betriebsgelände. 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

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 als abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO fest, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet Nr. 2 wird hingegen mangels städtebaulicher Erforderlichkeit keine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt im Übrigen 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 Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze für Personen- und Lastkraftwagen sowie sonstige Nutzfahrzeuge nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme des bestehenden Pfortnerhauses zudem nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig.

### **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. 2A „Gewerbegebiet Dorheim-West“ – 2. Änderung 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. Bestehende bauliche Anlagen bleiben von der Festsetzung ebenfalls unberührt.

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 im Hinblick auf künftige Neubauten 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. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind zudem nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig.

#### **3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie 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 im Gewerbegebiet offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der Geländeoberkante sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken zulässig sind. Bestehende bauordnungsrechtlich genehmigte Einfriedungen bleiben von der Festsetzung jedoch unberührt.

#### 4 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) über entsprechende Grundstückszufahrten auf das Betriebsgelände. Eine weitergehende verkehrliche Erschließung ist nicht geplant; die bestehenden Zufahrten bleiben unverändert.

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 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Lagerplätze und Stellflächen sowie Stellplätze mit Zu- und Zufahrten im Gewerbegebiet Nr. 1 wurden an den Verlauf der Bauverbotszonen angepasst. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme des bestehenden Pfortnerhauses sowie nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass auch Werbeanlagen nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen zulässig sind.

#### 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

##### 5.1 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 ist. 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.

## 5.2 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, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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 überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

## 5.4 Landschaftsschutzgebiet

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Auwald (Bestand)“ befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ vom 22.12.2014 (StAnz. 4/2015, S. 72ff.) sind zu beachten. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bestimmte Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, verboten sowie bestimmte Maßnahmen und Handlungen nur mit Genehmigung zulässig sind.

## 6 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 Gewerbegebietes und eines hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eingeschränkten Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten und gewerblichen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Zuge konkreter gewerblicher Einzelvorhaben kann darauf hingewiesen werden, dass bereits über die entsprechenden Bestimmungen und Auflagen in den für die bereits erfolgten Nutzungsänderungen erforderlichen Baugenehmigungen gewährleistet ist, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwertanteile zur Tages- und Nachtzeit nicht überschritten werden.

## 7 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.

## 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Die Löschwasserversorgung ist im Bereich des Plangebietes für die bestehenden Nutzungen sichergestellt. Darüber hinaus wird auf die entsprechenden Anforderungen und Vorgaben für Sonderbauten verwiesen. Sollte im Zuge künftiger Planungen oder Maßnahmen ein weitergehender Löschwasserbedarf erforderlich werden, ist die Sicherstellung durch geeignete Maßnahmen durch den Bauherrn zu gewährleisten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Zuge der vorliegenden Planung, die im Wesentlichen auf die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen abzielt, ergeben sich hinsichtlich der Wasserversorgung demnach keine Änderungen.

Seitens des Kreisausschusses des Wetteraukreises wird in der Stellungnahme vom 17.04.2019 hinsichtlich der Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes darauf hingewiesen, dass zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs in Anlehnung an das DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung des Plangebietes eine Löschwassermenge von 1.600 l/min erforderlich ist, die für eine Zeitspanne von mindestens zwei Stunden bereitstehen muss. Dabei darf der Fließdruck im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken. Sofern eine Bereitstellung dieser Löschwassermengen über das öffentliche Versorgungsnetz nicht realisierbar ist, muss der Löschvorrat durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt werden.

### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz. Im Zuge der vorliegenden Planung, die im Wesentlichen auf die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen abzielt, ergeben sich hinsichtlich der Abwasserentsorgung keine Änderungen.

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.

### Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

### **Heilquellenschutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich in den Zonen III B und IV (qualitativ) sowie B 1 und C (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.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus auch in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes vom 07.12.1929. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

### **Oberirdische Gewässer und Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Im Südwesten grenzt jedoch der Gewässerverlauf der Wetter unmittelbar an das Plangebiet an. Entlang des Gewässers erstreckt sich im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2 „Im großen Garten-Hollerberg“ von 1974 der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m beidseits des Gewässers und außerhalb dessen der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m beidseits des Gewässers. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter den Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden. Hierbei ergibt sich als Einschränkung allerdings die Vereinbarkeit einer entsprechenden Festsetzung mit den einschlägigen wasserrechtlichen Ge- und Verboten für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen, während auch die formal-rechtlichen Vorgaben etwa im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen unberührt bleiben. Vorliegend setzt der Bebauungsplan im Bereich des Gewässerrandstreifens Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Auwald (Bestand)“ in Verbindung mit ergänzenden textlichen Festsetzungen fest, deren Regelungsgehalt nicht im Widerspruch zu den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und wasserrechtlichen Vorgaben steht. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die textlichen Festsetzungen zur Konkretisierung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zudem dahingehend ergänzt, dass innerhalb dieser Flächen bauliche Anlagen sowie jegliche Ablagerungen von Grünabfällen und Schnittgut oder sonstigen Gegenständen unzulässig sind.

### Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Wetter. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden sich jedoch nur die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch grundsätzlich untersagt. Die Festsetzung eines Baugebietes (Gewerbegebiet) erfolgt jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur für die außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelegenen Flächen, sodass den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben und Anforderungen Rechnung getragen werden. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 78 Abs. 4 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt ist.

### Risiko-Überschwemmungsgebiet (HQ extrem)

Nach den im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplanes für das Gewässer Wetter erstellten Gefahrenkarten ist bei extremen Hochwasserereignissen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG) mit der Überschwemmung von Teilflächen des Plangebietes zu rechnen. Die Abgrenzung des Risiko-Überschwemmungsgebietes wurde gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. [Die zu erwartende Wasserspiegelhöhe bei einem seltenen/extremen Hochwasserereignis liegt in dem Abschnitt der Wetter bei 129,11 m ü.NN.](#) Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt jedoch im Wesentlichen nur die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet nicht erstmals normiert wird. Demnach ergeben sich im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden grundsätzlich keine Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation.

### 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 Speicherkapazität 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.*

## 9 Altlasten und Bodenbelastungen

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist im Plangebiet eine Altablagerung (440 008 030 001 014) eingetragen. Die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 1 wurden im Bebauungsplan daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altablagerung gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die baurechtlich zugelassene Auffüllung des Geländes. Laut vorhandener Unterlagen wurde hierfür Bauschutt und Erdaushub verwendet. Diese Auffüllung ist u.a. wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet eingetragen. Sofern keine Änderung der Nutzung geplant ist und die vollflächige Versiegelung der Auffüllungsfläche bestehen bleibt, ist keine Gefährdung des Grundwassers und Heilquellenwassers zu besorgen. Wird die Entsiegelung des Grundstücks geplant, so ist vorab zu prüfen, ob von der Versickerung des Niederschlagswassers durch den Bauschutt eine Gefährdung des Grund- und Heilquellenwassers ausgeht.

Im Übrigen sind keine Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist dann ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Siedlungen vorgeschichtlicher Zeitstellungen. Zudem sind im direkten und näheren Umfeld über Jahrhunderte römische und keltische Münzfunde zu Tage gekommen, die auf Deponierungen und mögliche Kultstätten am nördlichen Ufer der Wetter hindeuten. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (**Bo-****dendenkmäler**) zerstört werden. Seitens des Landeamtes für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie sowie seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird in den Stellungnahmen vom 04.04.2019 bzw. 17.04.2019 darauf hingewiesen, dass anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung während jeglicher Bodeneingriffe (auch in bereits versiegelten Arealen) eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen ist. Voraussetzung ist, dass in bisher ungestörten Schichten der Boden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

## 11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Im Bereich der Schwalheimer Straße (K175) verläuft die **8. Fernwasserleitung** (DN 450 GG) der OVAG durch das Plangebiet. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Straßenverkehrsflächen fest, sodass die Zugänglichkeit gesichert ist. 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.

Im Süden grenzen bestehende **Bahnanlagen** an das Plangebiet an. Seitens der Deutschen Bahn AG, wird in [den Stellungnahmen vom 17.04.2019 und 14.07.2020](#) darauf hingewiesen, dass alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke mit der DB Netz AG abgestimmt werden müssen. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, hat ebenfalls eine Abstimmung mit der DB Netz AG zu erfolgen. Anträge auf Baugenehmigung für Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen; hierbei sind weitere Bedingungen und Auflagen vorbehalten. Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG, I.NPS 213, Kleyerstraße 25, 60326 Frankfurt zu beteiligen. Darüber hinaus wurden die nachfolgenden Hinweise vorgebracht:

- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- oder Hubgeräten (z.B. (Mobil-)Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten.
- Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und gegebenenfalls mit Blendschutz zu planen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen oder Rückschnitt u.a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt dem Bauherrn gegebenenfalls für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Seitens Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, wird in der Stellungnahme vom 18.04.2019 darauf hingewiesen, dass die an das nördliche Tor in der Zaunanlage im Gewerbegebiet Nr. 2 direkt angrenzenden umgebenden Flächen, die zur **Erreichbarkeit der Böschungflächen** der Bundesstraßenrampe notwendig sind, von Nutzungen jeder Art freizuhalten sind.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich des Plangebietes nördlich der Schwalheimer Straße (Kreisstraße K 175) Flächen, die mit einem **Geh- und Fahrrecht** zugunsten Hessen Mobil zu belasten sind, festgesetzt. Hingegen wurde von der ausdrücklichen Festsetzung entsprechender Flächen innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Schwalheimer Straße abgesehen; die Sicherung der Erreichbarkeit und Freihaltung der Flächen erfolgt hier im Wege privatrechtlicher Regelungen in Abstimmung mit Hessen Mobil.

Ferner wurde in der Stellungnahme vom 18.04.2019 darauf hingewiesen, dass die **Einfahrts- und Eingangstore** im Bereich der bestehenden direkten Zufahrt zur Kreisstraße K 175 nicht zur Straße hin aufschlagen dürfen oder als Schiebetore bzw. mit einer automatischen Öffnungs- und Schließanlage zu versehen sind. Diese ist stets in einem betriebsfähigen Zustand zu halten. Von **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** dürfen zudem keine Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer der angrenzenden klassifizierten Straßen und Verkehrswege ausgehen. Schließlich dürfen durch bauliche Maßnahmen die **Straßenentwässerungsanlagen** der Bundesstraße B 455 und der Kreisstraße K 175 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen oder Abgrabungen und dergleichen sind unzulässig bzw. nur dann möglich, wenn in enger vorheriger Abstimmung mit dem Straßenbauasträger die Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße durch ein entsprechendes Entwässerungssystem sichergestellt wird.

Seitens der OVAG Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 15.04.2019 darauf hingewiesen, dass im Plangebiet von der OVAG **20-kV-, 0,4-kV- und Fernmeldekabel** gelegt sind. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Zusätzlich ist eine kundeneigene **Transformatorstation** vorhanden. Die ungefähre Lage der 20-kV-Anlagen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ferner wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel sowie die am Rande des Planungsbereiches liegenden Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Weiterhin sind die bestehenden **Straßenbeleuchtungseinrichtungen** zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache mit dem Netzbezirk Friedberg gebeten.

[Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 08.07.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden.](#)

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.04.2019 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom **Vorhandensein von Kampfmitteln** auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Bergaufsicht**, wird in der Stellungnahme vom 21.07.2020 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt wird.

## 12 Bodenordnung

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

## 13 Kosten

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

## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 30.08.2018, Bekanntmachung: 30.08.2018

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 01.04.2019 – 18.04.2019, Bekanntmachung: 30.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 27.03.2019, Frist: 18.04.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 15.06.2020 – 17.07.2020, Bekanntmachung: 06.06.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 09.06.2020, Frist: 17.07.2020

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

---

## /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, [Stand: 18.09.2020](#)