

Gemeinde Reiskirchen, Ot Reiskirchen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 2 „Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger“ - 6. Änderung

im Bereich „Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänningerstraße“

Entwurf

Planstand: 14.11.2024

Projektnummer: 23-2909

Projektleitung: Wolf / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

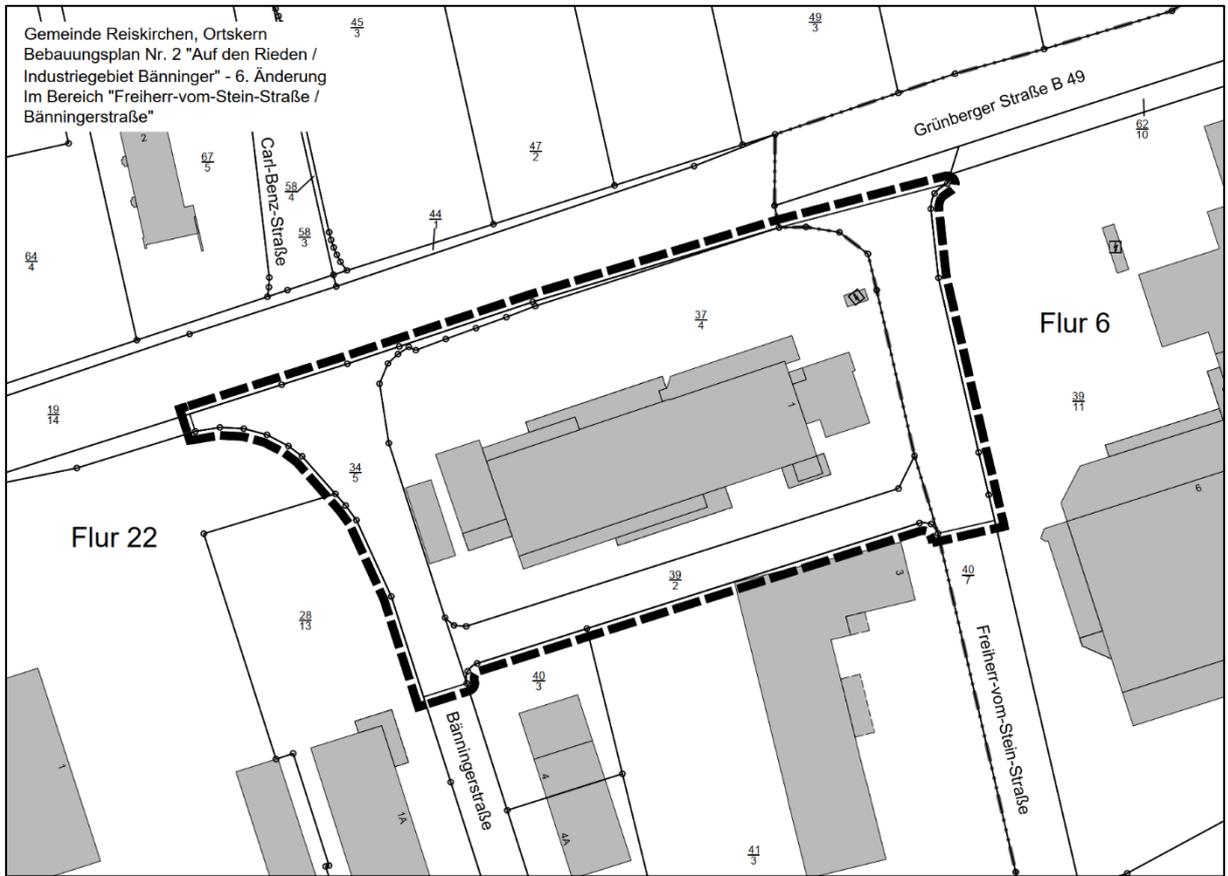
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	11
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	12
1.7 Verfahrensart und -stand	12
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	17
4. Inhalt und Festsetzungen	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
4.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB).....	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	20
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
7.1 Hochwasserschutz.....	21
7.1.1 Überschwemmungsgebiet	21
7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	21
7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich	21
7.2 Wasserversorgung.....	21
7.2.1 Bedarfsermittlung	21
7.2.2 Wassersparnachweis	21
7.2.3 Deckungsnachweis.....	21
7.2.4 Technische Anlagen	21
7.3 Grundwasserschutz	21
7.3.1 Schutz des Grundwassers	21
7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	22
7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung	22
7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser	22
7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden	23
7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes	23
7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände	23
7.3.8 Bauwerke im Grundwasser	23

7.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	23
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer	23
7.4.1	Gewässerrandstreifen	23
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	23
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	23
7.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	24
7.5	Abwasserbeseitigung	24
7.5.1	Gesicherte Erschließung	24
7.5.2	Anforderungen an die Abwasserbeseitigung	24
7.6	Abflussregelung	25
7.6.1	Abflussverhältnisse im Gewässer	25
7.6.2	Hochwasserschutz	25
7.6.3	Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen	25
7.6.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	25
7.6.5	Starkregen	25
7.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft.....	27
8.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	27
9.	Kampfmittel.....	28
10.	Immissionsschutz	28
11.	Denkmalschutz	28
12.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	29
13.	Bodenordnung.....	29
14.	Flächenbilanz.....	29

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet, genordet

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Reiskirchen hat am 31.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger“ - 6. Änderung im Bereich Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänninger Straße im Ortsteil Reiskirchen beschlossen.

Die Gemeinde Reiskirchen beabsichtigt im westlichen Bereich des Ortsteiles Reiskirchen im Bereich „Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänningerstraße“ die Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit Terrassenbereich. Dazu soll weiterhin ein Gewerbegebiet i.S.d § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Im Geltungsbereich befindet sich eine Agglomeration diverser gewerblicher Nutzungen, deren Bestand gesichert und gestärkt werden soll. Eine Bäckereifiliale mit Terrassenbereich soll hinzukommen, um das Angebot an wohnortnaher Grundversorgung sowie die Nutzung bereits überformter Flächen zu optimieren. Die aktuell vorhandenen Nutzungen werden durch gemeinsame Parkplatzflächen erschlossen. Die Anzahl der Parkplätze ist für den aktuellen Bedarf großzügig dimensioniert, sodass im nordwestlichen Bereich ein Teil der Parkplätze für die Ansiedlung der Bäckereifiliale umgenutzt werden können.

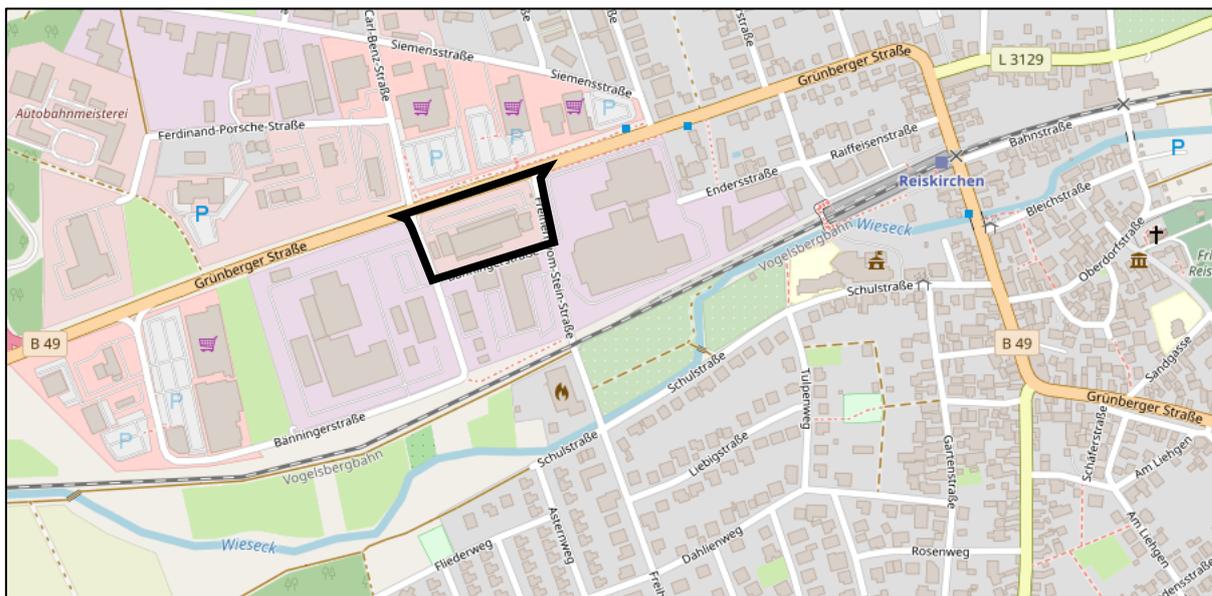
Der gesamte Geltungsbereich ist im RPM 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand festgelegt.

Die Gemeinde Reiskirchen beantragte daher, wie am 09.11.2023 auf einem Ortstermin mit dem Dez. 31 (RP Gießen) besprochen, gemäß § 8 Abs.2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung schaffen zu können.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen nun die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Errichtung einer Bäckerfiliale zur Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, bei gleichzeitiger Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, angepasst werden. Planziel ist daher die Aufnahme einer Bäckerfiliale mit Sitzflächen im Außenbereich als zulässige Nutzung.

Es handelt sich um eine Maßnahme, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, weshalb das Verfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) angewandt werden kann.

Abb. 2: Verortung des Plangebietes

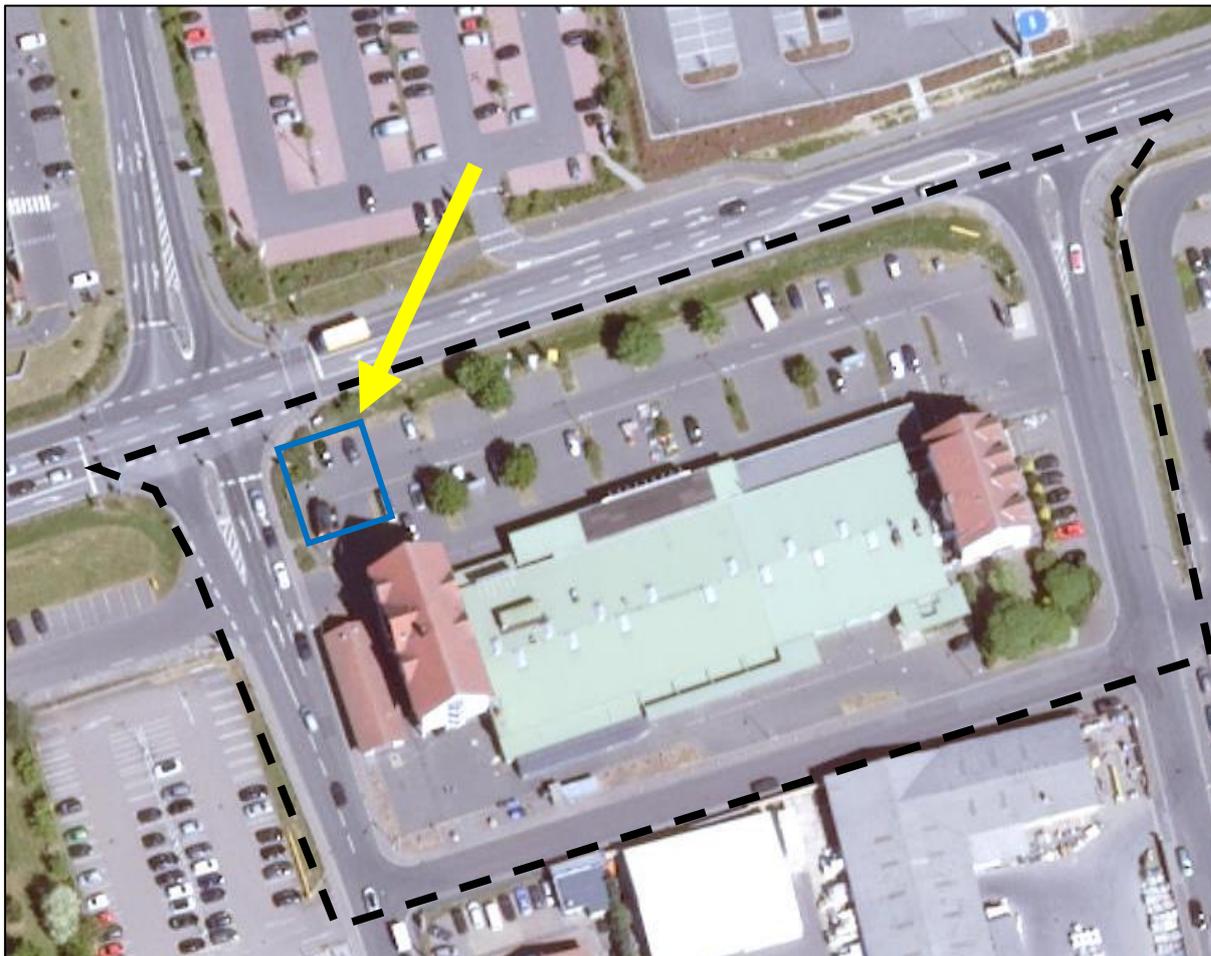


Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2023), bearbeitet

Entwurf – Planstand: 14.11.2024

Abb. 3: Verortung der geplanten Bäckereifiliale im Geltungsbereich

(blau markiert die Standortwahl für die Bäckereifiliale, schwarz markiert der Geltungsbereich)



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt zentral im Ortsteil Reiskirchen und umfasst in der Flur 22 die Flurstücke 34/5tlw., 37/4, 39/2 und in der Flur 6 das Flurstück 40/7 tlw. (alle Gemarkung Reiskirchen) und somit eine Fläche von rd. 1,32 ha.

Das Plangebiet selbst ist durch Dienstleistungsunternehmen und Gewerbe geprägt. Es sind ein Möbelgeschäft, Pflegedienst, Zahnarzt, KFZ-Prüfstelle, Wettbüro, Restaurant, Bar sowie Nachtclub in einem Gebäudeverbund ansässig. Der Geltungsbereich liegt südlich der Grünberger Straße zwischen der Bänninger Straße und der Freiherr-vom-Stein-Straße. Die umliegende Bebauung im Bestand ist im Süden ebenfalls durch Gewerbe geprägt. Nördlich der Grünberger Straße ist darüber hinaus vermehrt der Lebensmitteleinzelhandel durch Edeka, Aldi, Netto sowie die Bäckerei und Konditorei Volkmann vertreten.

Abb. 4: östliches Gebäude



Abb. 5: zentrale Gebäude



Abb. 6: Parkplatzfläche



Abb. 7: westliche Einfahrt



Quelle: (Abb. 4 – 7), Eigene Aufnahmen, August 2023

1.3 Regionalplanung

Der Ortsteil Reiskirchen der Gemeinde Reiskirchen wird von der Grünberger Straße (B 49) sowie den Schienenanlagen der Verbindung von Fulda und Limburg (Lahn) im zentralen Bereich des Ortsteils zerschnitten. Dem nördlichen und östlichen Wohngebiet des Ortsteils stehen kleine Bäckerfilialen im näheren Umkreis zur Verfügung. Jedoch besitzt keine der Bäckerfilialen Sitzgelegenheiten im Außenbereich. Zudem befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit der südlichen und größten Ortslage von Reiskirchen (überwiegend Wohngebiete) keine Bäckerei, die fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreicht werden kann, ohne eine der oben genannten verkehrlichen Wege, welche eine Barriere und Trennwirkung¹ erzeugen, zu kreuzen.

Um diese Lücke in der Versorgungsstruktur der Gemeinde zu schließen und eine Optimierung einer bereits überformten gewerblichen Fläche zu ermöglichen, wurde eine zur Verfügung stehende Fläche ausgewählt (im Regionalplan und Flächennutzungsplan als Gewerbefläche Bestand dargestellt), die nach einer bereits erfolgten Vorprüfung, insbesondere der naturschutzfachlichen sowie der erschließungstechnischen Machbarkeit, nunmehr städtebaulich optimiert werden soll. Die Gemeinde Reiskirchen ist grundsätzlich bestrebt Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung (und Nachverdichtung) zu leisten (§ 1a Abs.2 BauGB), und verfügt mit der vorgesehenen Fläche über die Möglichkeit dazu. Mit der angestrebten Planung sollen

¹ v.a. die B 49 erzeugt eine Trennwirkung für die fußläufige Erreichbarkeit.

im Bereich des Plangebietes daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Aufgrund der bereits diversen vorhandenen Nutzungen auf dieser Fläche sind die Erschließung und die erforderliche technische Infrastruktur bereits gegeben. Die Gemeinde Reiskirchen ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum ausgewiesen. Im zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist gemäß dem Textteil des Regionalplans Mittelhessen 2010 die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten. Gemäß des Zieles 5.4-10 ist jedoch die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Die geplante Bäckereifiliale wird seitens der Oberen Landesplanungsbehörde (trotz der niedrigen Verkaufsfläche) als Einzelhandelsvorhaben aus dem Lebensmittelbereich eingestuft, zumal es sich vorliegend um eine Filiale handelt, bei der der eigentliche Betrieb außerhalb dieser Fläche (und der Gemeinde) liegt, so dass auch der Tatbestand einer untergeordneten Verkaufsfläche eines ansässigen Betriebes nicht zutrifft. Da es sich bei den Zielen der Raumordnung um abschließend abgewogene, verbindliche Vorgaben handelt, steht das Ziel 5.4-10 dem Vorhaben zunächst entgegen. Gleiches gilt für die Vorgaben in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der die Errichtung von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels für unzulässig festsetzt.

Da Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, beantragte die Gemeinde Reiskirchen gemäß § 8 Abs. 2 HPLPG die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens sowie die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010, um auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene städtebauliche Entwicklung schaffen zu können.

Der Regionalplan Mittelhessen stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1), sowie überlagernd als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar.

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



5.3-1 (Z) (K)

Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.

Das vorliegende Planvorhaben kann als Aufwertung und Mobilisierung untergenutzter Gewerbeflächen definiert werden. Die Bäckereifiliale mit Terrassenfläche im Außenbereich soll in einem bereits versiegelten Bereich eines derzeitigen Parkplatzes angesiedelt werden. Der Parkplatz erschließt die angrenzenden Nutzungen und stellt eine gemeinsame Parkfläche für diese dar. Untersuchungen zu den auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätzen anhand der vorliegenden Nutzungen und ihren Baugenehmigungen zeigen, dass die erforderlichen Stellplätze aufgrund der großzügigen Dimensionierung des Parkplatzes nachgewiesen werden können. Auch mit Ansiedlung der Bäckereifiliale und dem entsprechenden Wegfall eines Teils der Parkplätze, können weiterhin genügend Stellplätze für alle angrenzenden Nutzungen bereitgestellt werden.

6.1.3-1 (G) (K)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Weite Teile des Ortsteils werden von dem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion überlagert. Hierbei ist anzuführen, dass das Plangebiet im Bestand bereits vollständig bebaut ist. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich des möglichen Versiegelungsgrades oder der Geschossigkeit, aus dem Ursprungsplan übernommen. Der bebaute Bereich wird daher lediglich optimiert. Es wird durch die Bebauungsplanänderung keine maßgebliche Intensivierung der Bebauungsdichte vorbereitet. Die Luftzirkulation sollte gegenüber dem Bestand demnach nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Der Regionalplan Mittelhessen trifft darüber hinaus Aussagen, die sich konkret auf Einzelhandelsvorhaben beziehen, welchen eine Bäckereifiliale zuzuordnen ist:

5.4-1 (G)

Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Der gewählte Standort befindet sich 500 m nördlich des südlichen Wohngebietes (Blumenviertel) von Reiskirchen, sodass eine Ergänzung der wohnnahen Grundversorgung gegeben wäre. In diesem Wohngebiet selbst ist keine Bäckerei vorhanden. In Kapitel 2 zur städtebaulichen Konzeption werden die im Ort vorhandenen Bäckereien zum Nachweis des Bedarfs an weiterer wohnnaher Grundversorgung detailliert analysiert und dargestellt.

5.4-10 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Für die Bäckereifiliale mit Terrassenbereich ist eine Fläche von rd. 220 m² vorgesehen. Die Verkaufsfläche beträgt dabei rd. 150 m², sodass die Verkaufsfläche nicht als untergeordnet bezeichnet werden kann.

Zum Planungszeitpunkt der Aufstellung der 6. Änderung wurde aufgrund der o.g. Ausführungen davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung aufgrund der übergeordneten Funktion der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes im Gewerbe- und Industriegebiet derzeit nicht mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar ist. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben für den Bereich Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen².

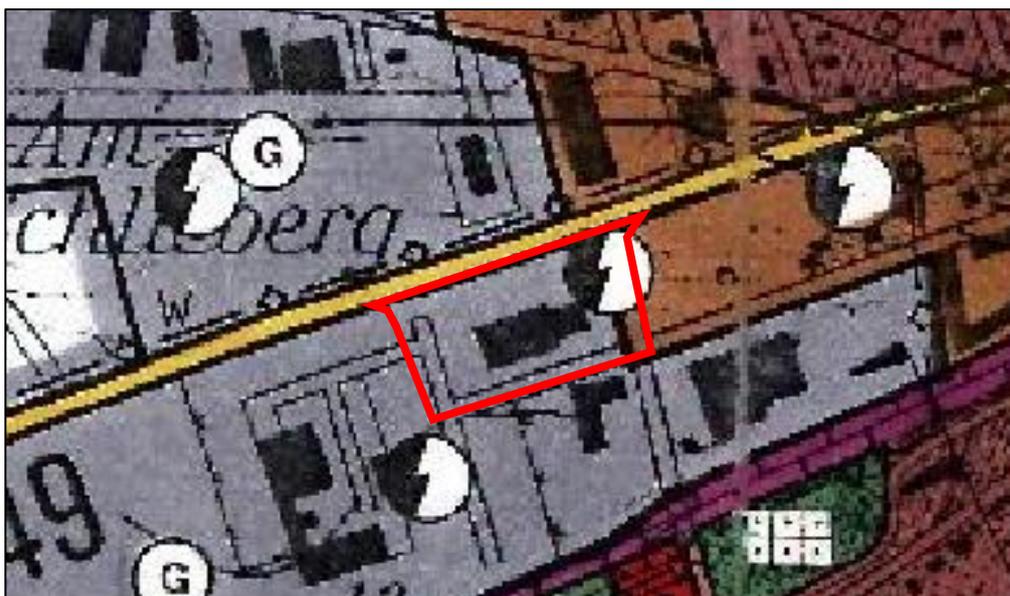
Es wurde daher ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung gestellt und dem Regierungspräsidium Gießen vorgelegt. Die Belange hinsichtlich der Lage und des Bedarfs einer Bäckereifiliale in Reiskirchen werden in der nachfolgenden Begründung im Detail erörtert sowie mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die Ergebnisse der Abweichungsentscheidung werden zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans redaktionell in die Begründung eingearbeitet.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1999 wird für das Plangebiet eine Gewerbefläche mit anschließendem Mischgebiet einschließlich der Freiherr-vom-Stein-Straße dargestellt. Im Kreuzungsbereich der Grünberger Straße und Freiherr-vom-Stein-Straße wird zudem eine Trafostation dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dem Entwicklungsgebot wird vorliegend entsprochen.

Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reiskirchen von 1999

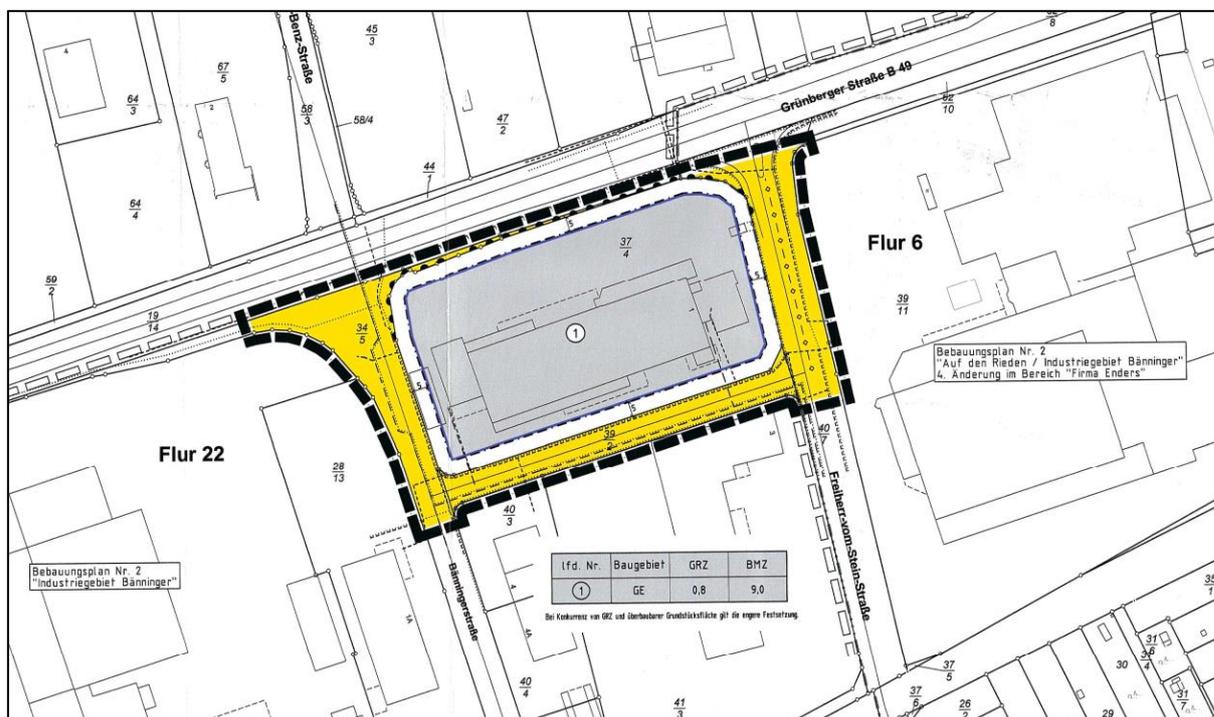


² Dies war Vorgabe der Abweichungsentscheidung zur Verlagerung der Edeka-Filiale aus dem Plangebiet auf einen Standort nördlich des Plangebietes.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger“ und umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung im Bereich „Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänninger Straße“ aus dem Jahr 2014, der für das Plangebiet ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festsetzt. Im Bereich des vorliegenden Plangebietes wurde das Maß der baulichen Nutzung genauer definiert, indem eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 sowie eine Baumassenzahl (BMZ) = 9,0 aufgenommen wurde.

Abb. 10: Bebauungsplan Nr. 2 „Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger“, 5. Änderung im Bereich „Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänninger Straße“



Die westlich und südlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bereiche werden durch den Bebauungsplan Nr.2 „Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger“ von 1971 als Industriegebiete mit identischer GRZ und BMZ zur 6. Änderung festgesetzt. Der an das Plangebiet östlich angrenzende Bereich wird durch den Bebauungsplan der 4. Änderung von 2008 in vier Gewerbegebiete unterteilt, wobei die Bauweise differenziert festgesetzt wird. Im Norden befinden sich sowohl Gewerbegebiete und ein Mischgebiet, welche durch den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Im Kesselstück, 1. Änderung“, als auch ein Sondergebiet und Gewerbegebiet, welche durch den Bebauungsplan Nr. 1.4 „Im Kesselstück“ 4. Änderung geregelt werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine Optimierung vorgenommen. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und BMZ) aus dem Ursprungsplan übernommen. Ergänzt wird hierzu lediglich die Zulässigkeit der Nutzung einer Bäckerfiliale mit begrenzter Verkaufsfläche, um den Standort und das Umfeld mit seinen jeweiligen Misch-, Gewerbe- und Sondergebieten zu stärken, sodass das Quartier in sich optimiert werden kann.

1.6 Innentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung 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 Innentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und ist im Bestand bereits vollständig bebaut. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel einer Optimierung im Innenbereich. Dies erfolgt durch die Anpassung der zulässigen Nutzungen für eine Weiterentwicklung des Gebiets, sodass sich auch die geplante Bäckereifiliale mit Terrassenbereich ansiedeln kann. Da es sich mit der Optimierung der Planung um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, wird davon ausgegangen, dass das Ziel der Innentwicklung hiermit als erfüllt gilt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Da der rechtskräftige Bebauungsplan nur um die Zulässigkeit einer Bäckereifiliale mit max. 150m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet ergänzt wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Erschließung, das Plankonzept sowie Art und Maß der baulichen Nutzung erfahren keine Änderungen. Im Zuge dessen kann die Bebauungsplanänderung im Verfahren gemäß § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) geändert werden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	31.01.2024 Bekanntmachung: 21.11.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.2 Hs.2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	25.11.2024 – 10.01.2025 Bekanntmachung: 21.11.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Satz 1 Nr.3 Hs.2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 21.11.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt Reiskirchen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Reiskirchen.

Derzeit liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Einstellung der Unterlagen ins Internet bzw. die Auslegungszeit der Unterlagen in der Verwaltung gemäß § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Bei der Planung handelt es sich um die Ergänzung der Nutzung durch die Zulässigkeit einer Bäckereifiliale auf einem etablierten und bereits erschlossenen Standortes. Allerdings wird die Auslegungszeit wegen der Feiertage angemessen verlängert.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen. Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht in der Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) i.S.d. § 8 BauNVO, um die derzeitigen vorhandenen Nutzungen bauplanungsrechtlich weiter zu sichern sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung einer Bäckereifiliale zu schaffen. Das Grundstück, auf der die Ansiedlung der Bäckerei vorgesehen ist, ist bereits durch diverse gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen geprägt. Auch im direkten Umfeld sind gewerbe- und sondergebietstypische Nutzungen vorhanden, sodass eine Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, bei gleichzeitiger Wahrung einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung stattfinden kann und Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen entstehen können.

Um die geplante Bäckerfiliale zu realisieren, ist diese als zulässige Nutzung in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan zu ergänzen, die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist weiterhin begründbar und kann beibehalten werden. Im Gewerbegebiet zulässige Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art...“. Merkmale eines Betriebes sind die organisatorische Zusammenfassung von Betriebsanlagen und Betriebsmitteln für bestimmte Betriebszwecke sowie eine auf Dauer auf Gewinn ausgerichtete Betätigung. Somit ist der Einzelhandel dem Begriff des Gewerbebetriebes zuzuordnen und in Gewerbegebieten zulässig. Beschränkt werden die Einzelhandelsbetriebe lediglich durch § 11 Abs. 3 BauNVO. Da bei der vorliegenden maximal vorgesehenen Verkaufsfläche von 150m² jedoch keine Größe vorliegt, die zum einen sondergebietspflichtig ist (i.d.R. ab 800m² Verkaufsfläche) und zum anderen keine wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung hat, kann diese Beschränkung hier untergeordnet behandelt werden. Ausschlaggebend ist die Festsetzung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der Einzelhandelausschlussklausel gemäß den Vorgaben des RPM 2010 Z5.4-10. Die Aufnahme dieser Festsetzung wurde beim rechtskräftigen Plan erforderlich, da das Plangebiet ursprünglich durch einen Edekamarkt genutzt wurde. Die geplante und durchgeführte Verlagerung des Marktes auf eine Fläche nördlich der Bundesstraße erforderte eine Zielabweichung. In der Genehmigung der Abweichung musste für das vorliegende Plangebiet als Maßgabe Einzelhandel als Nachfolgenutzung ausgeschlossen werden, um eine indirekte Verkaufsflächenvergrößerung in der Gemeinde zu verhindern.

Nach den Zielen 4.3-14 (Z) und 4.3-15 (Z) des Regionalplans Mittelhessen hat der Ortsteil Reiskirchen, als zentraler Ortsteil der Gemeinde Reiskirchen, die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Darüber hinaus ist für den Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs folgender Grundsatz zu berücksichtigen.

5.4-1 (G)

Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Ortsteil Reiskirchen sind aktuell vier Bäckereien vorhanden. Im Folgenden werden ihre Lage sowie die Umsetzung des Grundsatzes der wohnungsnahen Grundversorgung sowie die zumutbare Erreichbarkeit untersucht:

1. Bäcker Müller

Die Bäckerei befindet sich im Westen des Ortsteils Reiskirchen in einem Ballungsgebiet für Einzelhandel. Das Gelände mit zentralem Parkplatz teilen sich Rewe, Rewe-Getränkemarkt, Takko, TEDi, Rossmann sowie Fressnapf. Darüber hinaus sind in Form von Paketshops die Dienstleistungen DHL und Hermes vorhanden.

Im direkten Umfeld sind diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Die Erschließung erfolgt über eine Abbiegerspur der westlich angrenzenden Bänningerstraße, welche eine direkte Abfahrt bzw. Zuwegung zur nördlich angrenzenden Grünberger Straße (B 49) bildet. Fußläufig ist die Bäckerei nicht von einem Wohngebiet erreichbar, ohne einen der Verkehrswege Grünberger Straße oder die Gleisanlagen, welche beide eine Barrierewirkung aufgrund der Passierbarkeit aufweisen, kreuzen zu müssen.

2. Bäckerei und Konditorei Volkmann (Carl-Benz-Straße 1)

Die Bäckerei und Konditorei befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Reiskirchen in einem Ballungsgebiet für Einzelhandel. Das Gelände mit zentralem Parkplatz teilen sich Edeka und die Bäckerei und Konditorei, östlich im Anschluss mit einer Zuwegung für Fußgänger befindet sich ALDI SÜD.

Im direkten Umfeld sind diverse Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Die Erschließung erfolgt über eine Zu- und Abfahrt über die westlich angrenzende Carl-Benz-Straße sowie einer Abbiegerspur der südlich angrenzenden Grünberger Straße (B 49).

Der Standort bildet vor allem für den nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich einen Standort für wohnnahe Grundversorgung. Sitzmöglichkeiten im Außenbereich sind nicht vorhanden.

3. Bäckerei und Konditorei Volkmann (Grünberger Straße 32)

Die Bäckerei und Konditorei befindet sich im Osten des Ortsteils Reiskirchen in einem dörflich geprägten Siedlungsbereich. Neben übergeordneter Wohnnutzung sind ebenfalls ein Restaurant, eine Fleischerei, eine Fahrschule, eine Bank sowie der Bahnhof Reiskirchen in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das Gelände wird direkt über die Grünberger Straße (B 49) erschlossen.

Der Standort bildet vor allem für den zentralen Ortskern einen Standort für wohnnahe Grundversorgung. Sitzmöglichkeiten im Außenbereich sind nicht vorhanden.

4. Bäckerei Lukasch

Die Bäckerei befindet sich im Osten des Ortsteils Reiskirchen in einem dörflich geprägten Siedlungsbereich. Neben übergeordneter Wohnnutzung sind ebenfalls Restaurants, sowie eine Bar und ein Eiscafé und ein Bekleidungsgeschäft in unmittelbarer Umgebung. Die Bäckerei befindet sich in der Erdgeschosszone eines Wohnhauses und verfügt über keine eigenen Parkplätze oder Sitzmöglichkeiten im Außenbereich. Das Grundstück wird direkt über die westlich angrenzende Grünberger Straße (B 49) erschlossen.

Der Standort bildet vor allem für den zentralen Ortskern und den östlichen Siedlungsbereich einen Standort für wohnahe Grundversorgung.

5. Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung

Die Erschließung des Grundstücks und der Gebäude ist bereits im Bestand vorhanden und kann sowohl über die Bänningerstraße als auch über die Freiherr-vom-Stein-Straße angefahren werden. Auf dem Grundstück der Grünberger Straße zugewandt sind, wie bisher, die Stellplätze vorgesehen, wobei im nordwestlichen Bereich ein Teil der Parkplätze weggenommen werden, um die Bäckereifiliale mit Terrassenbereich zu realisieren. Neben der äußeren verkehrlichen Erschließung ist auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits vorhanden. Durch die Planung einer Bäckereifiliale mit Terrassenbereich wird das Angebot in Reiskirchen an einer städtebaulich sinnvollen Stelle erweitert, da das Plangebiet zentral und mit verschiedenen Verkehrsmitteln, sowie zu Fuß sehr gut erreichbar ist. Sitzmöglichkeiten im Außenbereich sind bei den anderen Bäckereien Reiskirchens nicht vorhanden, Parkplätze nur zum Teil. Darüber hinaus ist eine Optimierung des Innenbereichs vorgesehen, sodass keine zusätzliche versiegelte Fläche entsteht und ein bewusster Umgang mit bereits anthropogen überformten Boden stattfinden kann.

Südlich des Plangebietes besteht über die Freiherr-vom-Stein-Straße eine direkte Verbindung zum südlichen Wohngebiet des Ortsteils (Blumenviertel). Die Gleisanlagen sind an dieser Stelle durch Schrankenanlagen sicher passierbar. Der zentrale Bereich des Wohngebietes ist weniger als 500 Meter vom Geltungsbereich des Planvorhabens entfernt, sodass eine für das Gewerbe geeignete Fläche im Bestand genutzt werden kann, um eine flächendeckende wohnungnahe Grundversorgung in zumutbarer Erreichbarkeit zu etablieren.

Obwohl der Geltungsbereich des Planvorhabens in räumlicher Nähe zu den Bäckereien Nr. 1 und 2 liegt, hat er den entscheidenden Vorteil, eine direkte Verbindung zum südlichen Wohngebiet Reiskirchens zu haben und somit trotz Trennwirkung der Schienen keinen Umweg zu generieren, wie es bei der Bäckerei Nr. 1 der Fall ist. Außerdem liegt das Gebäude Nr. 5 südlich der Grünberger Straße, sodass deren Trennwirkung durch die hohe Frequentierung und dem Ausbaustandard aufgrund der Klassifikation als Bundesstraße, im Gegenteil zur Bäckerei Nr. 2 keine Auswirkungen in Bezug auf das südliche Wohngebiet hat. Ähnlich verhält es sich mit den Bäckereien Nr. 3 und 4. Die Bäckerei Nr. 4 ist räumlich gesehen zwar am nächsten am südlichen Wohngebiet gelegen, befindet sich jedoch östlich der Grünberger Straße, sodass deren Trennwirkung einen einschränkenden Faktor darstellt. Die Bäckerei Nr. 3 liegt westlich der Grünberger Straße, jedoch muss man, um aus dem südlichen Wohngebiet zur Bäckerei zu gelangen, entweder einen Teil der Strecke an der Bundesstraße laufen oder ist auf eine Überführung der Gleise in Form einer Treppenanlage, welche nicht behindertengerecht ausgebaut ist, angewiesen, um in die Raiffeisenstraße zu gelangen. Die Ansiedlung einer Bäckerfiliale im vorliegenden Geltungsbereich ermöglicht eine Optimierung der städtebaulichen Konzeption ohne eine wesentliche Auswirkung auf die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils zu haben. Diese Optimierung ermöglicht

eine wohnungsnaher Grundversorgung in zumutbarer Erreichbarkeit für das südliche Wohngebiet, um den gesamten zentralen Ortsteil in seiner Nachfrage abdecken zu können und darüber hinaus der Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde Reiskirchen nachzugehen, mit einer Erweiterung des Angebots durch eine Bäckereifiliale mit zusätzlich Sitzflächen im Außenbereich.

Abb. 11: Verortung der Bäckereien im Ortsteil Reiskirchen



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2023), bearbeitet

Nachfolgend wird auf der Abb. 12 die geplante Architektur abgebildet, die sowohl den Verkaufsraum / Cafe wie auch die Außenbestuhlung darstellt. Das Gebäude und die Nutzungen können optimal in das bestehende Parkplatzkonzept integriert werden.

Mit der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung findet eine Orientierung an dem aktuellen Bestand und an den bestehenden Siedlungsstrukturen statt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen festgesetzt (Übernahmen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

Auf Grundlage dessen bietet sich die vorhandene städtebauliche Konzeption für eine Optimierung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch die Ansiedlung einer Bäckereifiliale an. Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belangen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen.

Abb. 12: Neubau Bäckerei/ Cafe mit Außenbewirtschaftung



(Quelle: Architekten Kramm Seelbach Groh, aus Elz, 30.11.2023)

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Bänningerstraße als auch über die Freiherr-vom-Stein-Straße wird das Erschließungskonzept für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Das vorliegende Plangebiet weist über beide Straßen bereits im Bestand eine Erschließung auf.

Sowohl die Bänningerstraße als auch die Freiherr-vom-Stein-Straße bieten eine direkte Anbindung an die Grünberger Straße (B 49) und somit in anliegende Ortsteile sowie eine direkte Anbindung an die A 5. Zudem befindet sich die Bushaltestelle „Reiskirchen Industriegebiet“ im Osten unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich und wird von der Buslinie GI 21 angefahren. Weiterhin fährt die Buslinie den Bahnhof Gießen an, sowie weitere Ortsteile von Reiskirchen. Das Plangebiet ist folglich gut an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

Eine über den Bestand hinausgehende Erschließung ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung 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 aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Rieden / Industriegebiet Bänninger“ – 5.Änderung werden im Bereich „Freiherr-vom-Stein-Straße / Bänningerstraße“ durch die vorliegende 6. Änderung aufgehoben und ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist für das vorliegende Plangebiet ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO aus. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet:

1. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind unzulässig.
2. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
3. Ausnahme: Ein Möbelmarkt ist bis zu einer Verkaufsf läche von 799 m² zulässig.
4. Ausnahme: Eine Bäckerfiliale ist mit einer Verkaufsf läche von max. 150 m² zulässig.

Die Nutzungen 1.-3. werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Um die geplante Bäckerfiliale zu realisieren, in Kombination mit dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter, wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes beibehalten und lediglich eine Ausnahme der Nutzung einer Bäckerfiliale ergänzt. Diese Optimierung der Festlegung zulässiger Nutzungen ist durch die städtebauliche Konzeption des Gebiets begründbar.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest.

Die Festsetzungen entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Baumassenzahl (BMZ)

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 eine Baumassenzahl von **BMZ = 9,0** fest. Die Festsetzung bleibt somit zwar geringfügig unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten, ermöglicht aber eine der Lage des Plangebietes verträgliche und zweckentsprechende gewerbliche Nutzung. Die Festsetzungen entspricht einer Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan.

4.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Das eingriffsminimierende Vorgehen bezweckt zum einen den schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie die Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

Zudem wird für den Fall einer Neuerrichtung festgelegt, dass Stellplatz- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Gehwege mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, also in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Hierdurch wird zur Versickerung im Plangebiet und damit zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beigetragen und die natürliche Bodenfunktion und Versickerung weitestgehend erhalten bleiben und der Eingriff minimiert werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Bezüglich der geplanten Bebauung werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen sowie für Werbeanlagen gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen.

Dachgestaltung

Über die Festsetzung wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Durch die Zulässigkeit von Dachbegrünung wird zur Steigerung des Grünanteils im Plangebiet

beigetragen. Gründächer gehen mit positiven Effekten wie optischer Aufwertung, Kühlung und Regenwasserretention einher. Zur weiteren Berücksichtigung klimatischer Aspekte sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) zulässig. Dies greift ebenfalls die Gestaltung der vorhandenen und angrenzenden Dachlandschaft auf.

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde und nicht reflektierende Materialien zulässig.

Durch die vorliegenden Festsetzungen kann die Dachgestaltung der umgebenden Bebauung aufgegriffen und harmonisch weitergeführt werden.

Gestaltung der Einfriedungen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird perspektivisch die Reduzierung der Trennwirkung durch Einfriedungen verfolgt. Bei Neuanlage sind daher ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante. Infolgedessen tragen diese Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und Durchlüftung des Plangebietes bei.

Gestaltung der Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Ortsbild auswirken. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes im Ortsteil und an der B 49 wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen und Lichtwerbung in der Nachtzeit unzulässig sind. Darüber hinaus ist Fremdwerbung unzulässig.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Hochwasserschutz

7.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 77 WHG).

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Gebiet liegt auch nicht in einem Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG) mit niedriger, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit.

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich

Das Plangebiet hat zum einen aufgrund der bisher genehmigten Nutzung Bestandsschutz, zum anderen stellt die Planung keine Neuausweisung dar, die in den Außenbereich reicht. Das Plangebiet umfasst das jetzige bebaute und genutzte Grundstück des Gewerbegebietes in der Ortslage bzw. im Siedlungsbereich.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht kein gravierender Wassermehrbedarf gegenüber der heutigen bestehenden Nutzung, die durch die vorliegende Planung im Grundsatz beibehalten wird. Für die geplante Errichtung einer Bäckereifiliale besteht kein erhöhter Wasserbedarf. Im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Bauantragsverfahren wird der Bedarf abschließend ermittelt.

7.2.2 Wassersparnachweis

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf. Im Rahmen der Umsetzung der Planung hat sich Bauherr mit der Realisierbarkeit von Ressourcenpotentialen in Form von Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution auseinander zu setzen.

7.2.3 Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird derzeit durch das Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes und aktuellen Nutzung des Gewerbegebietes geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

7.2.4 Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind bereits vorhanden (Bestandsüberplanung).

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die bisherige Gestaltung der Grundstücksflächen und der Festsetzung 1.3 kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, eingeschränkt versickern. Allerdings beschränken sich diese Flächen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur auf wenige verkehrsbegleitende

Grünflächen im Parkplatzbereich. Ansonsten muss aufgrund der geplanten Nutzung von einer gezielten Versickerung abgesehen werden.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung 1.3 zur Befestigung der Grundstücksflächen kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, eingeschränkt versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

7.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung 1.3 zur Befestigung der Grundstücksflächen kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, eingeschränkt versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich³:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

³ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

7.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Mitteilungen vor. Beim aktuellen Gebäudebestand bestehen keine Erkenntnisse über Schäden.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Die Fläche liegt nicht in einem Bereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die Lage im Siedlungsbereich und dem Bestand kann im Rahmen und im Vorfeld des Bauantrages ein Baugrundgutachten erstellt werden. Allerdings ist für die Bäckereifiliale kein Eingriff in den Untergrund bis zum anstehenden Grundwasser vorgesehen, so dass mögliche Beeinträchtigungen des Grundwasser ausgeschlossen werden können. Aufgrund des Bestandes liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt auch keine Informationen zu dieser Thematik vor.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im Plangebiet befinden sich keine Messstellen.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Im Plangebiet befinden sich keine Maßnahmen des WRRL-Programms.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Die Erschließung (Abwasserbeseitigung) ist aufgrund des Bestandes gesichert.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Anforderungen an die indirekt durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen der Bäckereifiliale sind von einem Ingenieurbüro geprüft worden und können (auch aufgrund der bisherigen Nutzung) weiterhin gesichert werden.

7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasseranlagen wird durch die indirekt durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen einer Bäckereifiliale nicht beeinträchtigt. Dies ist von einem Ingenieurbüro geprüft worden. Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen ist gegeben.

7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Verweisen wird auf die nachfolgende Ebene der Bauantragsstellung, bei der ein Entwässerungsplan vorzulegen ist (siehe auch Hinweis 3.3 auf der Plankarte). Hier sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (u.a. § 37 HWG und § 55 WHG) zu beachten.

7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Aufgrund der speziellen Ausweisung einer Bäckereifiliale ist die Verwertung von Niederschlagswasser im Gebäudebereich nicht möglich. Der Bebauungsplan übt hier daher planerische Zurückhaltung aus. Durch die Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs.4 HWG) kann aber in geeigneten Fällen die Abwassermenge verringert werden

Die im Bebauungsplan festgesetzte textliche Festsetzung 1.3 trägt zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzte textliche Festsetzungen 1.3 ermöglicht eine Versickerung und trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei. Allerdings ist der Versiegelungsgrad aufgrund des Bestandes und der geplanten Nutzung sehr hoch, so dass nur wenige Flächen für eine Versickerung zur Verfügung stehen.

7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt im bestehenden System. Kenntnis über ein Trennsystem liegen hier nicht vor.

7.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

7.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können keine Kosten aufgeführt werden. Die Fläche ist bereits bebaut und weist eine ordnungsgemäße Entwässerung vor. Im Rahmen der Entwässerungsplanung zum Bauantrag erfolgt eine Prüfung der wesentlichen Auswirkungen des Baugebietes, die aber aufgrund des Bestandes eher gering ausfallen wird.

7.6 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich kein Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Die bisherige funktionierende Entwässerung des Gebietes soll beibehalten werden.

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich kein Vorfluter.

7.6.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Ein Gewässer wird durch die Planung nicht tangiert.

7.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitere Maßnahmen entfallen aufgrund der Ausführungen unter 7.6.2.

7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzte textliche Festsetzung 1.3 trägt zu einem schonenden Grundwasserrückgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nur in sehr kleinen Bereichen der Stellplätze erfolgen, wenn überhaupt.

7.6.5 Starkregen

Im Rahmen des Bauantrages muss sich der Bauherr mit der Thematik von Starkregenereignissen auseinandersetzen. Auf der Karte des HLNUG ist der Starkregenhinweis-Index für den Bereich des Plangebietes mit einem hohem Starkregenaufkommen verzeichnet (siehe schwarzer Pfeil). Die Vulnerabilität ist nicht erhöht.

Abb. 13: Karte zum Starkregenhinweis-Index



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, hlnug, Abruf 14.11.2024)

Abb. 14: Fließpfadkarte



(Quelle: Starkregenviewer Hessen, hlnug, Abruf 14.11.2024)

Das Plangebiet wird nicht durch Fließpfade tangiert.

Im Zuge der Entwässerungsplanung für das Plangebiet gilt es speziell auf die o.g. Hinweise (Abb. 13) zu reagieren und entsprechende Vorsorgemaßnahmen in die Planung und Umsetzung der Maßnahmen aufzunehmen.

In den Handlungsempfehlungen⁴ sind die vorgeschlagenen Maßnahmen in folgende Unterkapitel unterteilt:

- Rückhalt und Ableitung von Außengebietswasser
- Abflussrelevante Gewässer/Gräben bei Starkregenereignissen

⁴ Analyse der Starkregen-Gefahr und Handlungsempfehlungen zur Gefahrenreduktion basierend auf der Kommunalen Fließpfadkarte für die Gemeinde Limeshain, Jule Paula Elsäßer, Hochschule RheinMain in Wiesbaden, 16.01.2024

- Anpassung der Siedlungsentwässerung
- Relevanz von Straßen und Wegen bei Starkregen
- Objektschutzmaßnahmen zur Starkregenvorsorge

Die Empfehlungen lassen sich grundsätzlich auf alle Baugebiete übertragen und sollten bei der Bearbeitung des Bauantrages und der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden.

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Reiskirchen liegen derzeit keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.

10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

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

9. Kampfmittel

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt der Planung noch keine Informationen vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO im Kontext der umgebenden gewerblich geprägten Nutzungen wird von keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen. Somit kann den Vorgaben des § 50 BImSchG sowie dem Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Ergänzung einer Bäckereifiliale derzeit nicht erkennbar.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen zu dieser Thematik keine weiteren Informationen vor.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	13.233 m²
Fläche des Gewerbegebietes	8.869 m ²
Verkehrsflächen	4.364 m ²

Planstand: 14.11.2024

Projektnummer: 23-29092909

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AHK/ SRL)

M. Caetano (B. Sc. Stadt- und Regionalplanung)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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