

Bauleitplanung der Stadt Schlitz, Stadtteil Frauombach

Begründung

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Frauombach – 1. Erweiterung Teilfläche Nord“
– 3. Änderung

Entwurf

Planstand: 15.04.2025

Projektnummer: 24-2930

Projektleitung: Wolf / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

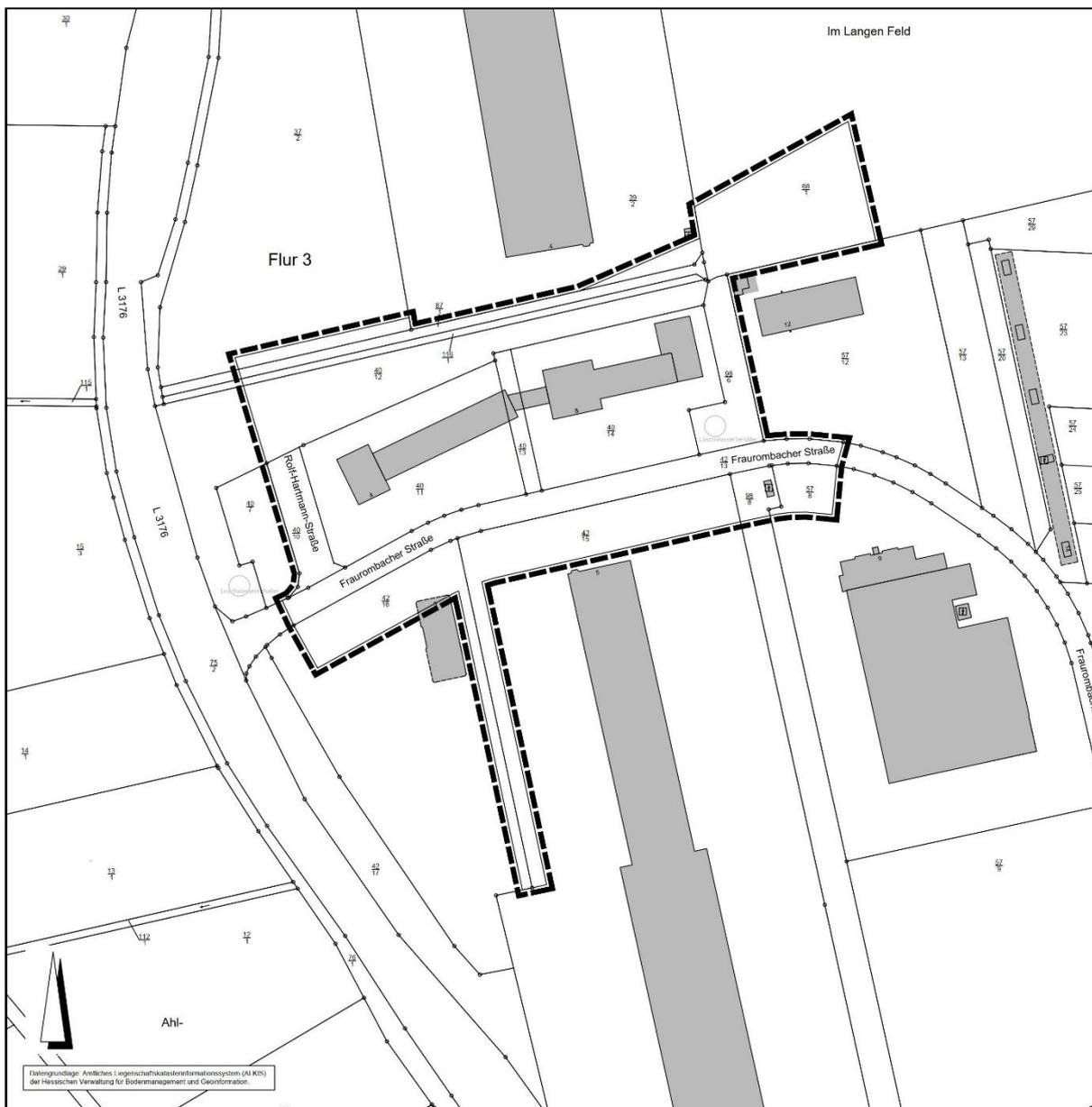
Im Nordpark 1 – 35435 Wetttenberg

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

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4 Regionalplanung	7
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	9
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.8 Verfahrensart und -stand	11
2. Städtebauliche Konzeption	11
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	13
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen	16
4.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
6.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung	19
6.2 Artenschutz	19
6.3 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung	20
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
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 durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)	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	22
7.3 Grundwasserschutz	22
7.3.1 Schutz des Grundwassers	22
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	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	23
7.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	24
7.4	Schutz oberirdischer Gewässer	24
7.4.1	Gewässerrandstreifen	24
7.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	24
7.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	24
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	26
7.6.5	Starkregen	26
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.	Technische Infrastruktur	29
12.	Denkmalschutz	29
13.	Bodenordnung	29
14.	Flächenbilanz	29



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

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Stadtteil Frauombach der Stadt Schlitz befindet sich im Bereich der „Frauombacher Straße“ das Gewerbe- und Industriegebiet „Langes Feld“, das bereits mehrmals in der Flächen und Ausnutzung optimiert und erweitert wurde. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine Verlegung der Straße und Änderung der Verkehrsführung, um weitere Bauflächen für die Firma online zu schaffen und eine Nachverdichtung im Bereich des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die zur neuen Erschließungstrasse (Rolf-Hartmann-Straße) angrenzenden Nutzungen an die neue Planvorgaben angepasst.

Abb. 2: Übersichtskarte Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2025), bearbeitet

geordnet, ohne Maßstab

Das Plangebiet ist Teil der rechtskräftigen Bebauungspläne Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“ aus dem Jahr 1996, dem „Gewerbegebiet Fraurombach – 1. Erweiterung“ Teilfläche Nord aus dem Jahr 2006 sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fraurombach“ Teilfläche Nord aus dem Jahr 2021. Die Änderungen und Erweiterungen hatten allesamt die zusätzliche Ansiedlungsmöglichkeit im Gewerbegebiet zum Ziel, die Verkehrsführung wurde in jedem Plan für das entsprechende Teilstück angepasst und ausgebaut. Die vorliegende 3. Änderung greift die einzelnen Verkehrsführungen der rechtskräftigen Bebauungspläne auf und schafft eine Neuordnung der Verkehrsfläche, wodurch eine Nachverdichtung des Gewerbegebietes ermöglicht wird.

Aufgrund der Lage innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne sowie der bisherigen Nutzung der Fläche dient die vorliegende Planung somit der Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, weshalb das Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommt. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst 27.289 m², der Versiegelungsgrad beträgt 14.811m². Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der betroffenen Bebauungspläne Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“ aus dem Jahr 1996, dem „Gewerbegebiet Fraurombach – 1. Erweiterung“ aus dem Jahr 2006 sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fraurombach“ aus dem Jahr 2021 werden für den Bereich des vorliegenden Geltungsbereiches durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt und an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Aus planerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten, da durch eine innerörtliche Nachverdichtung insbesondere der Forderung nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB Bodenschutzklausel) nachgekommen werden kann.

1.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind insofern

gegeben, da es sich vorliegend um die Nachverdichtung einer bereits versiegelten und gewerblich genutzten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Die Fläche ist bereits durch die Teilversiegelung durch bauliche Anlagen und Straßenverkehrsflächen verdichtet und entsprechend vorgeprägt. Dennoch kommt es durch die Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Gelände zu einer Neuinanspruchnahme und zu einer Erhöhung der Bodenversiegelung in diesem Bereich (siehe Kapitel 6). Die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Nachverdichtung im Gewerbegebiet und somit eine effiziente Ausnutzung der vorgeprägten Fläche im Kontext der vorhandenen und umgebenen gewerblichen Nutzungen und wird daher im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus jedoch nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs.2 BauNVO nicht überschritten wird (hier sind es 14.811m²) und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind auch bereits durchgeführte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, die im räumlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen. Keiner der o.g. Bebauungspläne wurde als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Im Süden des Bebauungsplanes liegt eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Langes Feld“ gemäß § 13 BauGB aus dem Jahr 1999 vor. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan das einzige Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in diesem Bereich. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird durch die vorliegende Planung ebenfalls nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Die Vorgaben des § 13a Abs. 1 BauGB sind bei diesem Verfahren erfüllt, sodass das Beteiligungsverfahren der § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen kann. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich zentral gelegen im Gewerbegebiet nordwestlich des Stadtteils Frauombach, der Stadt Schlitz. Das Plangebiet wird im Norden und Süden von bereits bebauten Gewerbegebieten umgrenzt. Sowohl im Nordosten als auch teilweise im Südwesten sind noch unbebaute Gewerbegebietsteilflächen vorhanden. Die Erschließung des

vorliegenden Plangebietes erfolgt weiterhin über die bestehende „Frauombacher Straße“ und „Rolf-Hartmann Straße“, wobei die Verkehrsführung im vorliegenden Plangebiet angepasst wird.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Frauombach, in der Flur 3, die Flurstücke 37/2tlw., 39/2 tlw., 40/10, 40/11, 40/12 tlw., 40/13, 40/14, 42/13 tlw., 42/15 tlw., 42/16 tlw., 57/8 tlw., 68/1 tlw., 87/1 tlw., 98/6, 98/8 tlw. und 116/1 tlw.. Der Geltungsbereich weist eine Größe von rd. 2,73 auf.

Zwischen dem Aufstellungsbeschluss und der Entwurfsoffenlage wurde der Geltungsbereich im südlichen Bereich zwischen den Grundstücken 42/15 und 42/16 in einer Breite von 10m mit aufgenommen und als überbaubare Fläche dargestellt (vorher Grünfläche).

Abb. 3: Frauombacher Straße Richtung L3176



Abb. 4: Verlängerung Rolf-Hartmann Straße



Abb. 5: Nordöstliches Plangebiet



Abb. 6: Zwischen Frauombacher- und Rolf-Hartmann Straße



Quelle: Eigene Aufnahmen (12.2024)

1.4 Regionalplanung

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet fast ausschließlich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1) dargestellt, nur in den nördlichen Teilbereichen als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung. Da weiterhin ein Gewerbegebiet zur Ausweisung gelangt, wird von einer raumordnerischen Vereinbarkeit des Gewerbes mit den geplanten und umliegenden Nutzungen ausgegangen. Die Grundzüge und Ziele des Regionalplanes werden somit beachtet. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

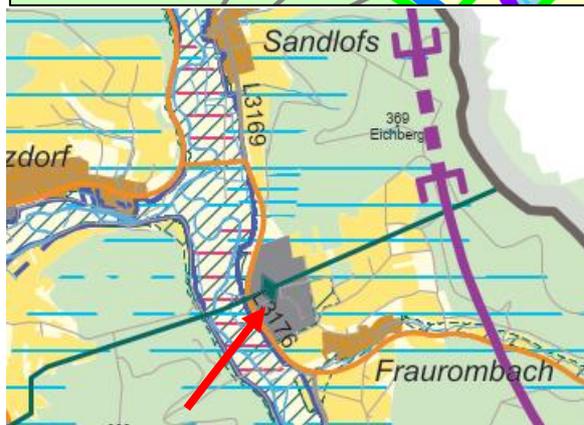
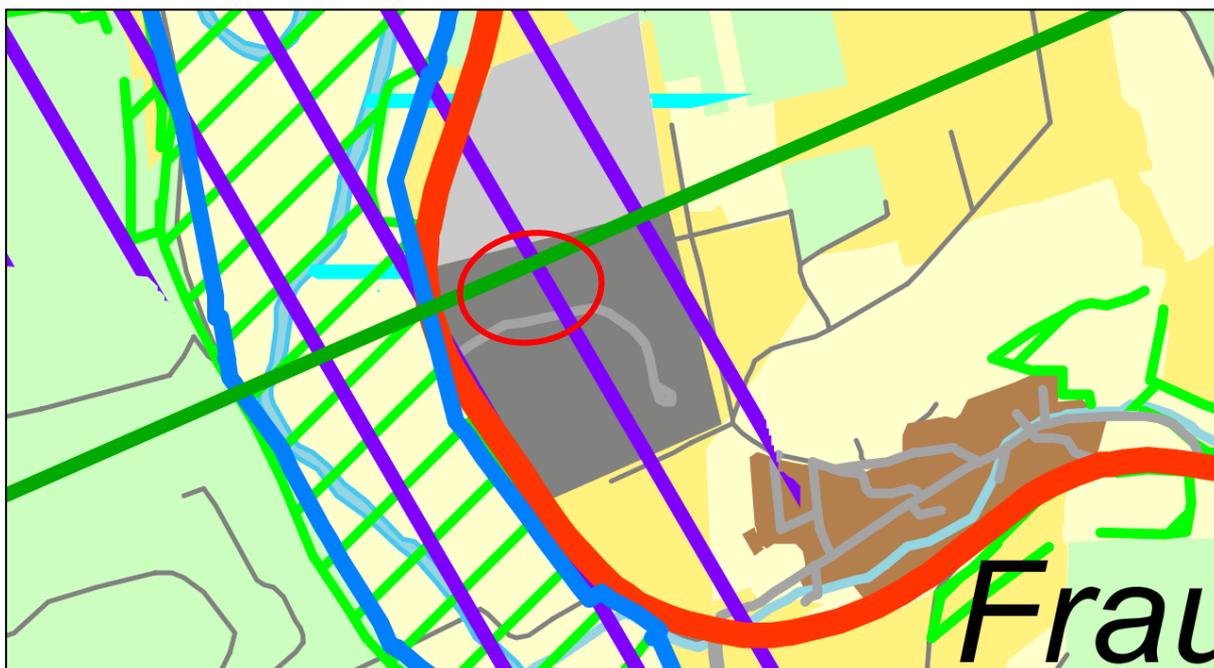


Abb. 8: Ausschnitt der Fortschreibung RPM 2025

Auch in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplanes ist die Fläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz aus dem Jahr 1993 noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der o.g. bereits rechtskräftigen Bebauungspläne wurde jeweils eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt und die jeweilige Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen drei rechts-gültige Bebauungspläne vor. Der Ursprungsbebauungsplan Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“ aus dem Jahr 1996 bereitet eine erste Erschließung mit umliegenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen sowie entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen vor. Die öffentliche Verkehrsfläche entspricht dem heutigen Bestand der „Frauombacher Straße“.

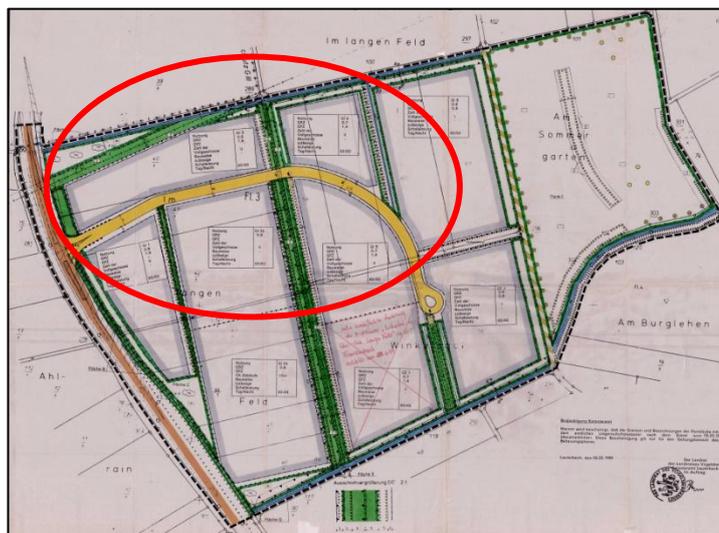


Abb. 9: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“

Die 1. Erweiterung des „Gewerbegebiet Frauombach“, Teilfläche Nord, aus dem Jahr 2006 bezieht sich auf die Fläche im Nordwesten des Ursprungsbebauungsplanes. Zur Erschließung der ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebiete sieht der Bebauungsplan einen Stichweg ausgehend der „Frauombacher Straße“ vor. Dieser ist als „Rolf-Hartmann Straße“ bereits im Bestand vorhanden.

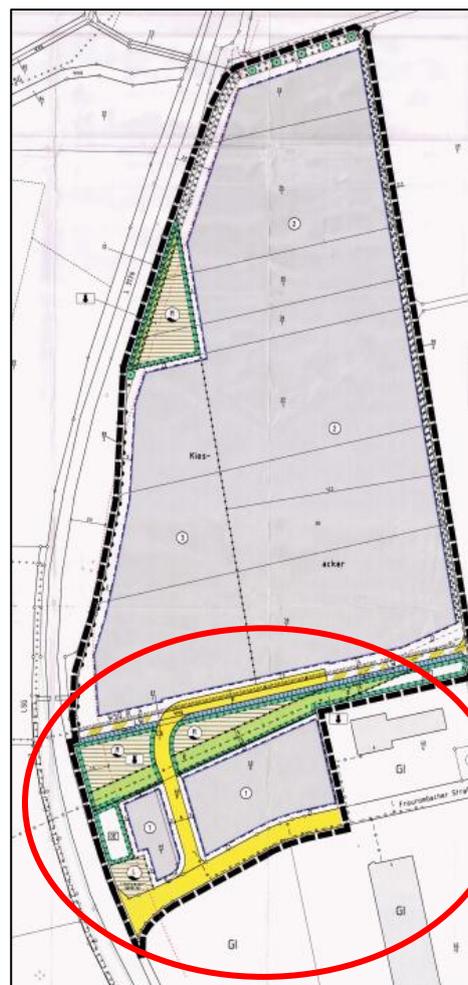
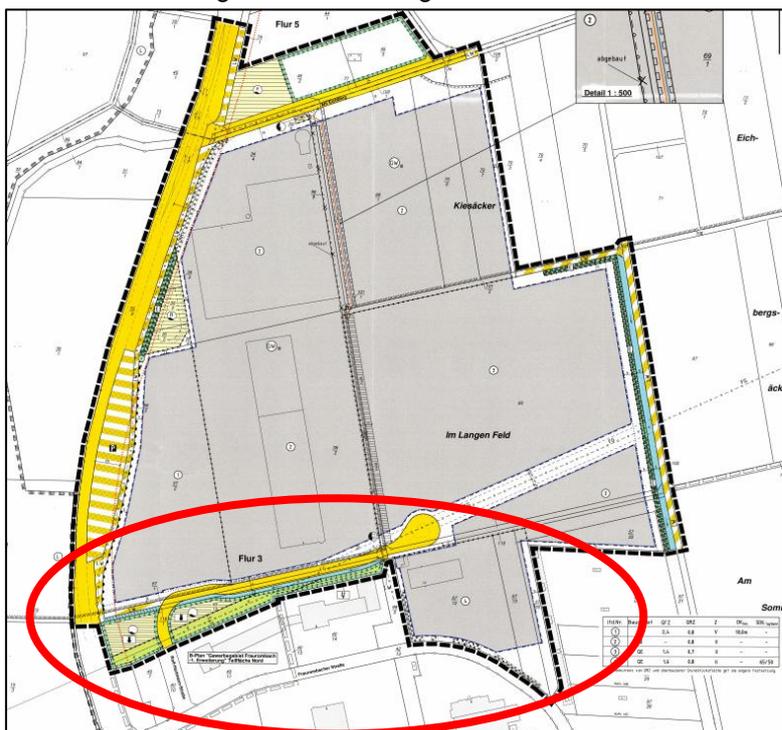


Abb. 10: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frauombach - 1. Erweiterung“ – Teilfläche Nord

Abb. 11: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Fraurombach – Teilfläche Nord - 2. Änderung und Erweiterung“



Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fraurombach“ – Teilfläche Nord aus dem Jahr 2021 greift die Verkehrsführung aus der 1. Erweiterung auf, weist jedoch am Ende des Stichweges eine Wendeanlage aus.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fraurombach – 1. Erweiterung Teilfläche Nord“ – 3. Änderung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne von 1996, 2006 und 2021 im Bereich des vorlie-

genden Geltungsbereiches durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Aufgrund des Planzieles, der Anpassung der Verkehrsführung, werden im vorliegenden Plangebiet Teile der Baufenster lediglich angeschnitten oder leicht verschoben. Daher werden die entsprechenden Festsetzungen für die Baufenster aus dem jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten im Kontext der umliegenden vorhandenen Nutzungen (gewerbliche und industrielle Nutzungen) ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung und Alternativendiskussion an dieser Stelle abgesehen werden.

1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2024 Bekanntmachung 11.04.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	22.04.2025 – 26.05.2025 Bekanntmachung: 11.04.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 16.04.2025 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Die Bekanntmachungen erfolgen im „Schlitzer Boten“ als amtliches Bekanntmachungsorgan.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für den § 13a BauGB sind insofern gegeben, da es sich vorliegend um die Nachverdichtung einer bereits versiegelten und gewerblich sowie industriell genutzten Fläche im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. (Für weitere Informationen siehe Kapitel 1.2).

Da keine offensichtliche Gründe für eine Erweiterung des Auslegungszeitraumes vorliegen, wird dieser entsprechend für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, festgelegt.

2. Städtebauliche Konzeption

Im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes nordwestlich des Stadtteils Fraurombach befinden sich großflächige Logistikunternehmen (u.a. Lampenwelt GmbH Logistik, ONLINE Systemlogistik GmbH & Co. KG). Durch fortwährende Entwicklungs- und Ausbaubedarfe wurde der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1996 zwischenzeitlich durch Erweiterungen und Änderungen angepasst, um den Bedarf

der Gewerbebetriebe an weiteren Entwicklungsflächen im Gewerbe- und Industriestandort zu entsprechen.

Durch die vorliegende 3. Änderung wird ein Teil der *Frauombacher Straße* zurückgenommen und die Verkehrsführung auf den Bereich der *Rolf-Hartmann-Straße* verlagert und angepasst. Im Nordosten des Geltungsbereiches wird die Trassenführung dann wieder auf die *Frauombacher Straße* zurückgeführt, so dass die südöstlich gelegenen Betriebe weiter angefahren werden können. Der bisherige Straßenabschnitt trennt die benachbarten Standorte der ONLINE Systemlogistik GmbH & Co. KG, die jetzt durch die Rücknahme der Erschließungsstraße zusammengeführt werden. Die bisherige Baukörper der Logistikhalle kann nun nach Norden fortgeführt werden. Das Betriebsgelände kann jedoch im Norden durch bestehende und geplante Verkehrsflächen umfahren werden, sodass ein Teil der bisherigen Verkehrsfläche in der vorliegenden 3. Änderung als überbaubare Grundstücksfläche des bestehenden Industriegebietes ausgewiesen werden kann. Zusätzlich erhält die Firma ONLINE im Nordosten des Grundstücks eine weitere Zu- und Ausfahrt. Ergänzend wurde zwischen dem Aufstellungsbeschluss und der Entwurfsoffenlage der Geltungsbereich im südlichen Bereich zwischen den Grundstücken 42/15 und 42/16 in einer Breite von 10m mit aufgenommen und als überbaubare Fläche dargestellt (vorher Grünfläche). Der Wenderadius der lotrecht zum Gebäudekörper andockenden Lkw's kann somit deutlich verbessert werden. Zugleich besteht die Möglichkeit zwischen den Grundstücken ein Stützmauer zu errichten, um den Höhenunterschiede zu bewältigen und die ebenen Flächen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken zu optimieren.

Die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frauombach - Teilfläche Nord“ vorgesehene Wendeanlage, als Abschluss der *Rolf-Hartmann-Straße*, wird aufgrund der neuen Grundstücksverhältnisse (Flurstück 68/1) nicht mehr benötigt, da durch die neue Trassenführung die Wendeanlage am Ende der *Frauombacher Straße* genutzt werden kann. Die bisherige Wendeanlage wurde bis jetzt nicht umgesetzt und wird somit planerisch zurückgenommen. Die Fläche außerhalb der Gasleitungstrasse wird nun ebenfalls als gewerbliche Baufläche (Ifd Nr.4) ausgewiesen.

Die Trasse der *Rolf-Hartmann-Straße* wird entsprechend der Ingenieurplanung angepasst, die Schleppkurven entsprechend für den Begegnungsverkehr LKW ausgelegt. Auch ein einseitiger Fußweg ist vorgesehen. Unverändert und mit Hochbauten nicht überbaubar wird die Trasse der Hochdruckgasleitung übernommen. Die bisher vorgesehenen Regenrückhaltebecken (im Kurvenbereich der *Rolf-Hartmann-Straße*) werden ebenfalls zurückgenommen und künftig als Ausgleichsfläche (Entwicklungsziel Sukzessionsfläche) und Grünfläche Zweckbestimmung Grünstreifen ausgewiesen.

Die Baugrenzen sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbe- und Industriegebiet orientieren sich an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen im jeweiligen Bereich und am baulichen Bestand innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden gewerblich und industriell geprägten Bereiches wird davon ausgegangen, dass die ermöglichte Nachverdichtung sich in das Umfeld bestehender Gewerbe- und Industrienutzungen einfügt und dem Grundsatz der Konzentration von Gewerbe und Industrie am Standort entsprochen werden kann. Somit erfolgt eine Optimierung der baulichen Ausnutzung eines ohnehin stark versiegelten Bereiches. Der so genannten Bodenschutzklausel (vgl. § 1a BauGB) kann somit Rechnung getragen werden, soweit der Innenentwicklung und Nachverdichtung Vorrang vor Baulandausweisungen im Außenbereich gegeben werden soll. Dies trägt zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen unterstützt werden soll (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet umfasst die Erschließung durch die „Frauombacher Straße“ sowie davon abzweigend der „Rolf-Hartmann-Straße“. Die neue Trassenführung und das Erfordernis der Verlegung wurden im Kapitel 2 näher erläutert. Die Grundstücksflächen werden über beide Straßen im Bestand erschlossen. Die „Frauombacher Straße“ mündet in die überörtliche L 3176 im Westen, welche einen Anschluss an die A 7, in rd. 6 km, ermöglicht.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den Geltungsbereich gilt, dass die bisherigen Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“ aus dem Jahr 1996, dem „Gewerbegebiet Frauombach – 1. Erweiterung“ Teilfläche Nord aus dem Jahr 2006 sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frauombach“ – Teilfläche Nord aus dem Jahr 2021 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Frauombach – 1. Erweiterung Teilfläche Nord“ – 3. Änderung ersetzt werden (Aufhebung der bisherigen Festsetzungen gemäß § 1 Abs.8 BauGB).

Bis auf die Verkehrsführung werden die bisher gültigen textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich nachrichtlich übernommen und den aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein **Gewerbegebiet (GE)** i.S.d. § 8 BauNVO für die Bereiche Nr. 4 und 5. Gewerbegebiete dienen demnach vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

Es gilt für die Gewerbegebiete, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GE 4 und 5 und kirchlichen und kulturellen Gebäude im GE 4 ausnahmsweise zulässig sind.

Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind unzulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit den produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Errichtung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen ist bis zu einer Größe von 200 m² und nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass dieser Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung steht und dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe oder für gewerbegebietstypische Dienstleistungen und Handwerksbetriebe vorbehalten bleibt.

Zur Ausweisung gelangt außerdem ein **Industriegebiet (GI)** i.S.d. § 9 BauNVO für die Bereiche Nr.1 bis Nr.3. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind in Industriegebieten zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Es gilt für das Industriegebiet, dass die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig sind.

Auch im Industriegebiet ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt. Mit der Festsetzung wird angestrebt, dass dieser Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für industrielle Nutzungen zur Verfügung steht.

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 wird im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl (Ausnahme: keine Festsetzung im GI 2), die Zahl der Vollgeschosse sowie für das GE 5 eine maximale Gebäudeoberkante aufgenommen. In Relation zum Baugrundstück und in

Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene Bebauung ermöglicht. Darüber hinaus werden maximale Schallwerte für Tag und Nacht festgesetzt (Ausnahme: keine Festsetzung im GE 5).

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 § 17 Abs. 1 BauNVO für das GI 1 und GE 4 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,7** sowie für das GI 2, GI 3 und GE 5 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. 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. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ=0,8, überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung bedeutet dies für das GI 1 und GE 4 eine maximale Überschreitung bis zu einer GRZ=0,8.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das GI 1 und GE 4 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,4** und für das GI 3 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,6** sowie für das GE 5 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 2,4** fest.

Die Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das GI 1-3 sowie für das GE 4 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** sowie für das GE 5 die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = V** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann und die betriebsinternen Nutzungen auf der begrenzten Fläche Platz finden.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und verträglich dimensioniert ist, gleichwohl ist eine dem Nutzungszweck geeignete Bebauung erforderlich.

Für das GE 5 gilt eine maximal zulässige Gebäudeoberkante von **18,0 m**. Für den unteren Bezugspunkt wird die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden festgesetzt, da diese Kenngröße zu jedem Zeitpunkt der Planung und Bauausführung nachvollziehbar ist. Die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante stellen jeweils Maximalwerte dar und können bei den einzelnen Vorhaben auch entsprechend unterschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen, sodass den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude auch weiterhin eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird. Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden, dazu zählen auch Garagen und Nebenanlagen. Stellplätze, Garagen, Carports, sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Lagerflächen sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Schallwerte

Aus dem bisherigen Ursprungsplan wurden die bisher festgesetzten Schalleistungspegel (Tag/Nacht) nachrichtlich übernommen und den einzelnen Gebietstypen wieder zugeordnet. Wie bisher auch gilt es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Werte entsprechend nachzuweisen.

4.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen

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. Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das Niederschlagswasser soll prinzipiell vor Ort zur Versickerung kommen oder über eine Regenrückhaltung einem Vorfluter zugeführt werden. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen und in Anlieferungsbereichen auch eine wasserundurchlässige Befestigungsart gewählt werden. Das in diesen Bereichen anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Diese eingriffsminimierenden Maßnahmen dienen dem Wasser- und Bodenschutz, sodass auch innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes, in einem Bereich mit starker Versiegelung, Niederschlagswasser teilweise versickern kann und damit der Grundwasserbildung dient.

4.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Mindestbegrünung, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich zu minimieren. Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen. Im Bereich der Erschließungsstraße (gilt nur für die Frauombacher Straße) gilt es pro 100m 4 Laubbäume zweiter Ordnung¹ zu pflanzen. Mindestens 10% des Straßenraumes sind als Grünfläche anzulegen. Zudem sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Diese eingriffsminimierenden Maßnahmen dienen dem Klima- und Bodenschutz sowie dem Orts- und Landschaftsbild, sodass auch innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes, in einem Bereich mit starker Versiegelung, Durchgrünungszonen mit ihren positiven Eigenschaften auf das Kleinklima geschaffen werden. Gleichzeitig stellen die Baumanpflanzungen eine Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild dar, wobei die bestehenden Strukturen ergänzt werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch hier werden die bisher gültigen gestalterischen Festsetzungen für den Änderungsbereich nachrichtlich übernommen und den aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

Dachgestaltung

Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit und rote Farbtöne zu verwenden. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung erfolgen, um den Charakter der umgebenden Dachlandschaft im Plangebiet fortzuführen. Die bisher montierten hellen Dachbedeckungen sind fast ausschließlich graue Schattierungen (Farbstufe) und somit zulässig. Dies sollte im Sinne einer einheitlichen Gestaltung auch künftig für die höherliegenden Gewerbe- und Industrieflächen gelten, so dass an der Festsetzung festgehalten wird. Spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen sollten nicht verwendet werden, da hierdurch unerwünschte Blendeffekte entstehen können. Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind aber aufgrund ihrer umweltschonenden Wirkung grundsätzlich zulässig und wünschenswert.

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 38°. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Im Industriegebiet sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig, wenn die Dächer ohne statischen Mehraufwand dauerhaft extensiv begrünt werden (gilt auch für Garagen oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO). Dachbegrünungen haben sowohl mikroklimatisch einen positiven Effekt auf die Ortslage und sind ebenso ökologisch als Wasserspeicher und für Insekten wertvoll.

¹ Als Bäume zweiter Ordnung werden Baumarten bezeichnet, die im Höhenwachstum die 15m nicht überschreiten sollten.

Einfriedungen

Einfriedungen können in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung unerwünschte optische Trennwirkungen erzeugen und sich störend auf das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Um dennoch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der zukünftigen Nutzer gerecht werden zu können, wird festgesetzt, dass Einfriedungen grundsätzlich zu lässig sind. Sie sollten ausschließlich in gebrochener Form aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen Laubsträuchern oder Kletterpflanzen errichtet werden können (Empfehlung, keine Festsetzung). Festgesetzt ist allerdings, dass seitliche und rückwärtige Einfriedungen vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen sind. Drahtzäune (Bsp. Maschendraht, Stabgitter, etc.) sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.

Auf den Betriebsgeländen der dort ansässigen Firmen und auf dem östlich angrenzenden Solarpark sind aus sicherheitstechnischen Gründen bereits Einfriedungen mit Übersteigschutz notwendig. Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, wobei die maximale Höhe 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Straßenverkehrsfläche betragen darf. Da die Fläche im Regionalplan Mittelhessen als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausgewiesen ist und aufgrund der Hang- und angrenzenden Auenrandlage hat der Klimaschutz eine besondere Bedeutung im Gebiet. Durch größere Barrieren, wie z.B. Mauersockel, werden Kaltluftstaus verursacht, die sich auf das Lokalklima negativ auswirken.

Werbeanlagen

Über die textliche Festsetzung 2.2 werden gestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen aufgenommen. So sind im Bereich von Werbeanlagen an Gebäuden Restriktionen festgesetzt, dass diese die jeweilige Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten dürfen. Als Ausnahme wird jedoch zugelassen, dass im Bereich der Giebelfront die Traufhöhe überschritten werden kann. Zudem wird festgelegt, dass Wegweiser keine Werbeanlagen sind und von dieser Vorschrift nicht erfasst werden. Es erfolgte hierzu bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung und Erweiterung eine Absprache mit den Bauherren bzw. mit der Stadt. Ansonsten gelten die Vorgaben der Hess. Bauordnung.

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen (entspricht der nicht überbaubaren Grundstücksfläche laut GRZ inklusive der Überschreitung der GRZ bis 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vorzunehmenden Anpflanzungen sowie die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden. Auch diese Festsetzung dient zur Eingriffsminimierung möglicher Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild bzw. dient der Verbesserung der Lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen

Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden 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, in den Umweltbericht integriert.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) vor.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (umweltschützende Belange) im **Anhang** verwiesen.

6.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB trifft im vorliegenden Fall zu, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich, zumal die Bebauungsplanänderung auf bestehendem Baurecht beruht. In Teilbereichen erfolgt eine zusätzliche Versiegelung, in anderen Teilbereichen werden baulichen Anlagen zurückgenommen (RRB).

6.2 Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO und für Abrissvorhaben). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVErl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im

Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen, unabhängig vom Zeitraum, notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.
- 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.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Die Flächen der vorliegenden Planung sind Bestandteil rechtskräftigen Bebauungspläne Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“ aus dem Jahr 1996, dem „Gewerbegebiet Frauombach – 1. Erweiterung“ Teilfläche Nord aus dem Jahr 2006 sowie der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frauombach“ Teilfläche Nord aus dem Jahr 2021. Die Flächen der vorliegenden Planung können demnach dem Innenbereich nach § 30 BauGB zugeordnet werden. Daher wird das Verfahren im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Die in den oben

aufgeführten Bebauungsplänen ausgewiesenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen behalten weiter ihre Gültigkeit. Durch die Rücknahme der Regenrückhaltebecken und der Wendeanlage im nördlichen Geltungsbereich wird der Ausgleich in der Fläche etwas erhöht, gleichzeitig wird aber auch ein Teilbereich neu versiegelt (Verbindungsstraße *Rolf-Hartmann-Straße* zur *Frauombacher Straße*, im Nordosten), so dass sich in der Summe kein zusätzlicher gravierender Eingriff durch die Planänderung ergibt.

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 oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

7.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Vorliegend nicht zutreffend.

7.2 Wasserversorgung

7.2.1 Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes kann ein zusätzlicher Wasserbedarf durch die Maßnahmen zur Nachverdichtung entstehen. Aufgrund der Art der gewerblichen Nutzung ist jedoch nicht damit zu rechnen bzw. kann über den Bestand abgedeckt werden. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden, es wird auf die nachfolgenden Planungsebenen entsprechend verwiesen.

7.2.2 Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im späteren Gewerbe- oder Industriebetrieb durch die Eigentümer zu beachten.

7.2.3 Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen ggf. neu zu verlegen.

7.2.4 Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene der Erschließungsplanung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich geht die Kommune davon aus, dass die Wasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

7.3 Grundwasserschutz

7.3.1 Schutz des Grundwassers

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Gleiches gilt für die Festsetzungen 3ff.

7.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten kleinteilig innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes WSG TB "Eichberg", Sandlofs. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzverordnung sind zu beachten.

7.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Gleiches gilt für die Festsetzungen 3ff.

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 Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen wie u.a. zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Gleiches gilt für die Festsetzungen 3ff.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

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.

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 aus dem bestehenden Plangebiet keine Informationen vor.

7.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen keine Hinweise für das Plangebiet vor.

7.3.8 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt aus dem bestehenden Plangebiet keine Informationen vor.

² 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.

7.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer

7.4.1 Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches. Die in der Kartendarstellung angedeutete Gewässerparzelle (Flst. 118/1) ist nicht mehr existent und muss entwidmet werden. Das Grabensystem wurde im Zuge der 2.Änderung des Bebauungsplanes grundlegend geändert.

7.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

7.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer und Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches. Die in der Kartendarstellung angedeutete Gewässerparzelle (Flst. 118/1) ist nicht mehr existent und muss entwidmet werden. Das Grabensystem wurde im Zuge der 2.Änderung des Bebauungsplanes grundlegend geändert.

7.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

7.5 Abwasserbeseitigung

7.5.1 Gesicherte Erschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im bebauten Innenbereich kann die Erschließung als gesichert gelten.

7.5.2 Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen. Die vorliegende Planänderung wird im bebauten Bereich mit gesicherter Abwasserbeseitigung durchgeführt. Insofern besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

7.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine besonderen Anforderungen bekannt. Es wird auf die nachfolgende Planungsebene der Erschließungsplanung entsprechend verwiesen. Die vorliegende Planänderung wird im bebauten Bereich mit gesicherter Abwasserbeseitigung durchgeführt. Insofern besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

7.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Die vorliegende Planänderung wird im bebauten Bereich mit gesicherter Abwasserbeseitigung durchgeführt. Insofern sind die Anforderungen vorgegeben und müssen im Bauantragsverfahren berücksichtigt werden

7.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die vorliegende Planänderung wird im bebauten Bereich durchgeführt. Die bisherigen textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter und sind auch bei der Neuerrichtung von Gebäuden zu beachten. Insofern sind die Anforderungen vorgegeben und müssen im Bauantragsverfahren berücksichtigt werden

7.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

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

7.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt in dem bestehenden System, das innerhalb der Plangebietes vorhanden ist.

7.5.2.6 Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Die Entwässerung der genutzten Gewerbe- und Industrieflächen ist bereits vorgegeben. Insofern gibt es keine Veränderungen durch die vorliegende Planung, zumal die Bauflächen der Gebiete nicht erweitert werden.

7.5.2.7 Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden. Bei Bedarf eines Neubaus sind Leitungen sowie Hausanschlüsse neu zu verlegen.

7.6 Abflussregelung

7.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Die in der Kartendarstellung angedeutete Gewässerparzelle (Flst. 118/1) ist nicht mehr existent und muss entwidmet werden. Das Grabensystem wurde im Zuge der 2.Änderung des Bebauungsplanes grundlegend geändert.

7.6.2 Hochwasserschutz

Für das Plangebiet wurden Regenrückhaltebecken bereits angelegt. Darüber hinaus wird auf die Festsetzungen 3ff. verwiesen.

7.6.3 Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wurden Regenrückhaltebecken bereits angelegt.

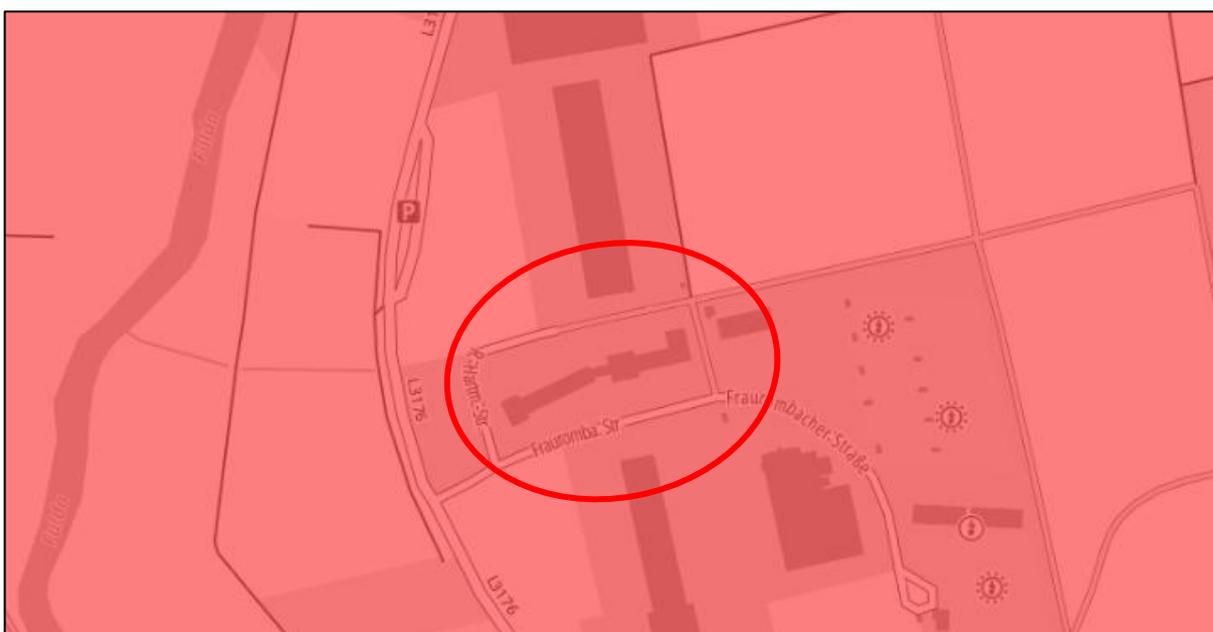
7.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

7.6.5 Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *erhöht* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abb. 12: Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG (Abruf: 04/2025)



Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Bereich der Straßen (Fraurombacher- und Rolf-Hartmann-Straße) geprägt. Der noch unbebaute Bereich im Nordosten entwässert aufgrund der Hangneigung von 10-20% in Richtung der o.g. Straßen. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept der großen versiegelten Gewerbeflächen im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu. Auf den Grundstücksfreiflächen sollte mit Verdunstungs- und Versickerungsmulden in Kombination mit Rigolen gearbeitet werden. Im Vorfeld ist jedoch ein entsprechendes Baugrundgutachten zu beauftragen, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bestimmen.

Weitere Maßnahmenvorschläge seitens des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind der Homepage zu finden. Neben dem DWA Merkblatt M 119 können durch Freihalten von Fließwegen, Verhindern des Abschwemmens von Material sowie die Schaffung von Notwasserwegen, Entwässerungsmöglichkeiten u.ä. Vorsorgemaßnahmen getroffen werden.

Abb. 13: Starkregenviewer Hessen, HLNUG (Abruf: 04/2025)



7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Hier wird auf die Vorgaben der Arbeitshilfe³ zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung unter Kapitel 2.7 verwiesen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen 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.

³ Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Oktober 2023

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 Fremdzufuss, 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“ hilfswise 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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt 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 soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten auf einer Fläche, die bereits bauplanungsrechtlich gesichert sind, kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzungen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Auch aus verkehrstechnischer Sicht ist der Standort durch die Lage an mehreren Straßen gut

angebunden. Darüber hinaus wird durch die vorliegende Planung die Verkehrsführung optimiert und an die aktuellen Bedarfe angepasst.

Die bisherigen Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in die vorliegende Planänderung übernommen und sind weiterhin zu beachten. Lärmschutzkonflikte im Plangebiet oder in der südöstlichen Ortslage Fraurombach sind der Stadtverwaltung nicht bekannt.

11. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet ist eine Ferngasleitung vorhanden. Diese ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauausführung) entsprechend zu beachten. Die bisherigen Festsetzungen zu dieser Trasse (Abstände, Schutzstreifen, etc.) wurden in die vorliegende Planänderung übernommen und sind weiterhin zu beachten

12. 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.

13. Bodenordnung

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

14. Flächenbilanz

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

Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	27.289 m²
Gewerbe- und Industriegebiete insgesamt	18.951 m ²
Industriegebiet	15.802 m ²
Gewerbegebiet	3.149 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.136 m ²
Landwirtschaftlicher Weg	60 m ²
Parkplatz	258 m ²

Betriebszufahrt	209 m ²
Trafostation	89 m ²
Löschwasserzisterne	142 m ²
Grün- und Ausgleichsflächen	2.444 m ²

Versiegelung in den Baugebieten lt. GRZ – Gesamt	14.811 m²
Industriegebiet 1 - 481m ² x GRZ 0,7	337 m ²
Industriegebiet 2 – 3.039m ² x GRZ 0,8	2.431 m ²
Industriegebiet 3 – 12.283m ² x GRZ 0,8	9.826 m ²
Gewerbegebiet 4 – 3.027m ² x GRZ 0,7	2.119 m ²
Gewerbegebiet 5 - 122m ² x GRZ 0,8	98 m ²

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, 04/2025

Planstand: 15.04.20255

Projektnummer: 24-2930

Projektleitung: Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / 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