

Gemeinde Lahnau, Ortsteil Dorlar

Begründung

Bebauungsplan Nr. 11

„Gewerbepark Lahnau“ – 2. Änderung und Erweiterung“

Entwurf

Planstand: 15.11.2021

Projektnummer: 212483

Projektleitung: Wolf / Buch / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

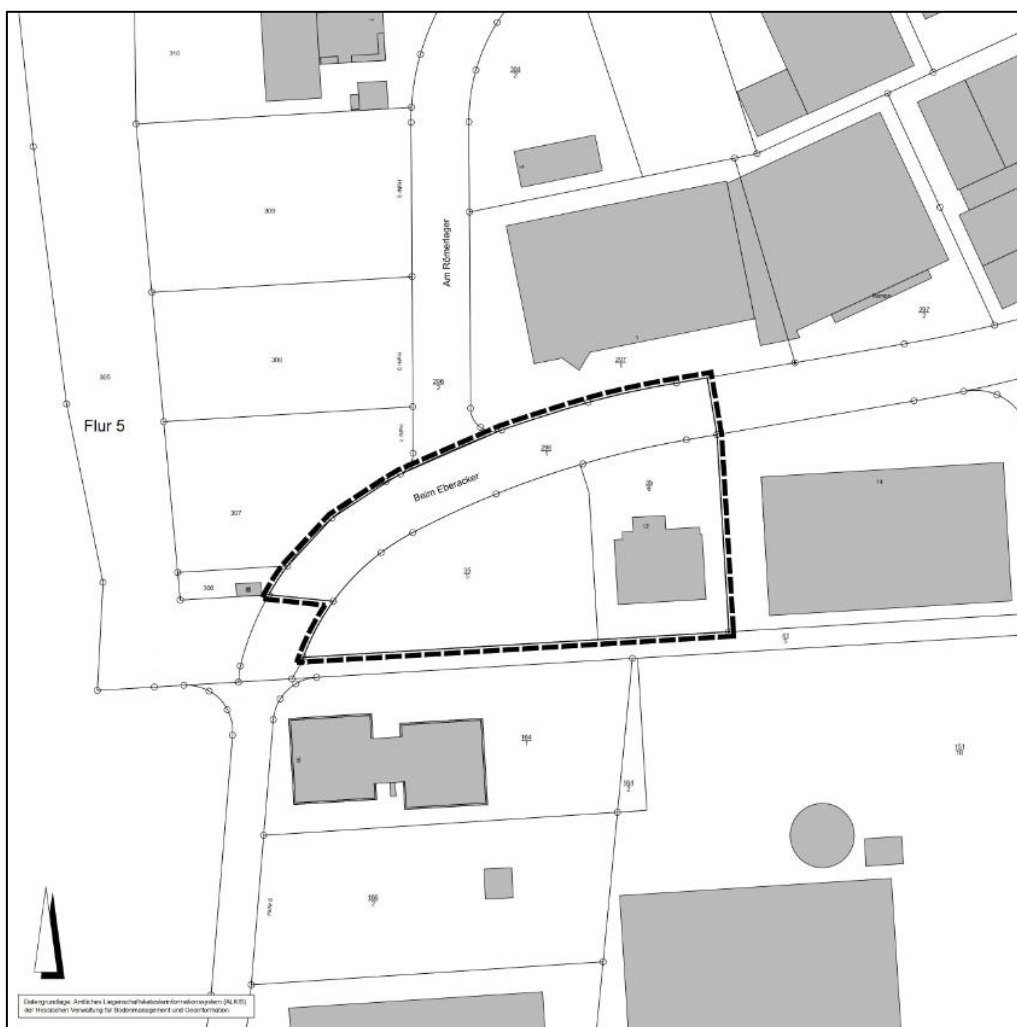
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.7 Verfahrensart und -stand	9
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 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	17
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
6. Wasserrechtliche Festsetzung und weitere Hinweise	19
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7.1 Boden und Fläche.....	20
7.2 Wasser	21
7.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels.....	22
7.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen	22
7.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange	24
7.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	25
7.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen	25
7.8 Orts- und Landschaftsbild	26
7.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	26
7.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	26
7.11 Kultur- und sonstige Sachgüter	26
7.12 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung.....	26
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	26
8.1 Überschwemmungsgebiet	27
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	27

8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	29
8.4	Abwasserbeseitigung	29
8.5	Abflussregelung	30
9.	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	31
10.	Kampfmittel	31
11.	Immissionsschutz	31
12.	Denkmalschutz	31
13.	Bodenordnung	32
14.	Flächenbilanz	32

Abb. 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich



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

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

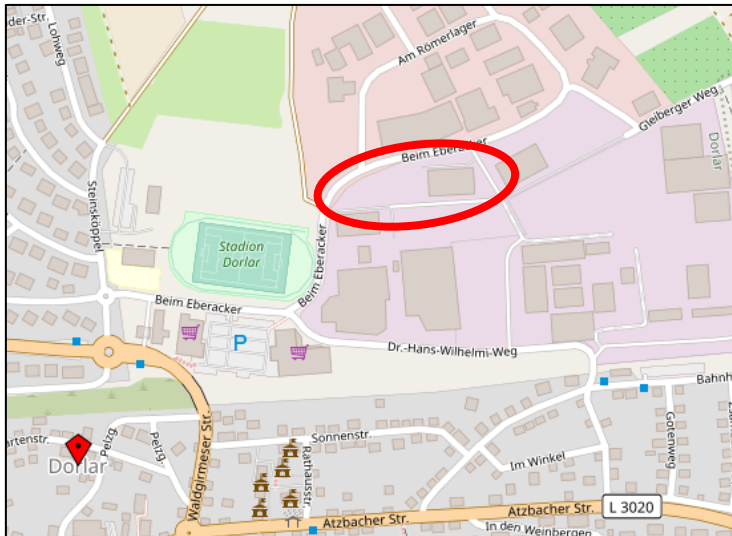
Die Firma Weimer plant derzeit eine Erweiterung des bisherigen Standortes in Lahnau. Hierfür soll ein neues Bürogebäude entstehen, dessen Höhenentwicklung nicht mit den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (2006) vereinbar ist. Hierfür bietet sich das zum Firmensitz angrenzende Grundstück 35/5 an, welches nördlich an den bisherigen Standort angrenzt und in seiner Ausnutzung weiter optimiert werden soll, da die aktuelle Auftragslage der Firma einen weiteren Gebäudebau für die Verwaltung erfordert. Da das Gewerbegrundstück in der Fläche nur eingeschränkt genutzt werden kann, soll eine ausreichende Höhenentwicklung ermöglicht werden, die zugleich dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt (§ 1a BauGB). Ursprünglich wurde am 02.07.2020 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB seitens der Gemeindevertretung gefasst, der zusätzlich die Errichtung eines Parkhauses auf den Flurstücken 307 bis 309 der Flur 5 vorgesehen hat (nordwestlich angrenzend). Die vorliegende Planung konnte jedoch nicht mehr weiterverfolgt werden, da die Verfügbarkeit der Grundstücke derzeit nicht gegeben ist. Daher hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahnau am 04.03.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ im Ortsteil Dorlar mit reduziertem Geltungsbereich beschlossen. Hierbei wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ bauplanungsrechtlich überplant.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung der gewerblichen Baufläche im Bereich des bisher unbebauten Grundstückes mit Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse sowie einer ergänzenden Höhenfestsetzung. Zur Ausweisung kommt weiterhin ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bedarfsorientiert angepasst. Die Änderungen werden erforderlich, um der ortsansässigen Firma Weimer GmbH die Erweiterung ihrer baulichen Anlagen zu ermöglichen und den Standort Lahnau zu sichern und weiter auszubauen. Da das Gewerbegrundstück in der Flächengröße nur eingeschränkt nutzbar ist, wird hierdurch eine ausreichende Ausnutzung und Höhenentwicklung ermöglicht, um zugleich dem Gebot der Innenentwicklung durch eine bedarfsgerechte Nachverdichtung nachzukommen und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu wahren. Die Anbindung der Fläche erfolgt weiterhin über die Straße *Beim Eberacker*.

Aufgrund der Lage im bauplanungsrechtlichen Innenbereich sowie der vorliegenden Rahmenbedingungen handelt es sich vorliegend um eine Nachverdichtung und Optimierung des nordwestlichen Ortsrandes von Dorlar, sodass die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (Stand 11/2021), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Dorlar, in der Flur 5, die Flurstücke 35/5, 35/6 sowie 296/1 tlw. und somit eine Fläche von rd. 4.067 m².

Es handelt sich hierbei um eine Grasfläche mit vereinzelt Gehölzen. Der südliche Bereich des Plangebietes dient derzeit als Parkplatznutzung für die südlich angrenzende Firma Weimer. Nördlich angrenzend zum Plangebiet befinden sich derzeit ein asphaltierter Fußweg sowie Parkbuchten für die Mitarbeiter der angrenzenden Firmen. Weiterhin verläuft hier die Erschließungsstraße „Beim Eberacker“, wodurch das Plangebiet bereits eine Erschließung im Bestand aufweist. Nördlich der Fläche verläuft die Straße „Am Römerlager“, welche das nördlich angrenzende Gewerbegebiet erschließt. Der östliche sowie der südlich angrenzende Bereich des Plangebietes sind bereits durch Gewerbeunternehmen geprägt. Östlich angrenzend ist derzeit die Firma Revikon GmbH angesiedelt. Südlich des Plangebietes befindet sich zudem derzeit das bestehende Firmengebäude der Firma Weimer, für deren Erweiterung die vorliegende Planung dient. Somit sind auch nördlich des Geltungsbereiches weitere Gewerbeunternehmen angesiedelt, wodurch durch das Vorhaben der gewerbliche Charakter rund um das Plangebiet fortgeführt und ergänzt werden soll. Auch westlich des Plangebietes sind derzeit Siedlungsansätze vorhanden (Planung Gewerbegebiet Eberacker/Römerlager, derzeit Stand Entwurf). Zurzeit befindet sich hier die Sportanlage von Dorlar. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die vorliegende Fläche von Süden nach Norden ansteigt, wodurch in Norden hin in Richtung des Fußweges eine Böschung in den Örtlichkeiten vorhanden ist. Die Höhenunterschiede betragen rd. 4,50 m im vorliegenden Bereich.

Abb. 3: Blick auf die Fläche in Blickrichtung Süden



Abb. 4: Blick auf die Fläche in Blickrichtung Südwesten



Abb. 5: Blick auf die Fläche in Blickrichtung Südosten und auf das Gebäude der Firma Revikon



1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den Geltungsbereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1) sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dar. Aufgrund der Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO steht der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung zunächst nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)

6.1.3-1 (G) (K): In den Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie 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 bedenklicher Stoffe sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

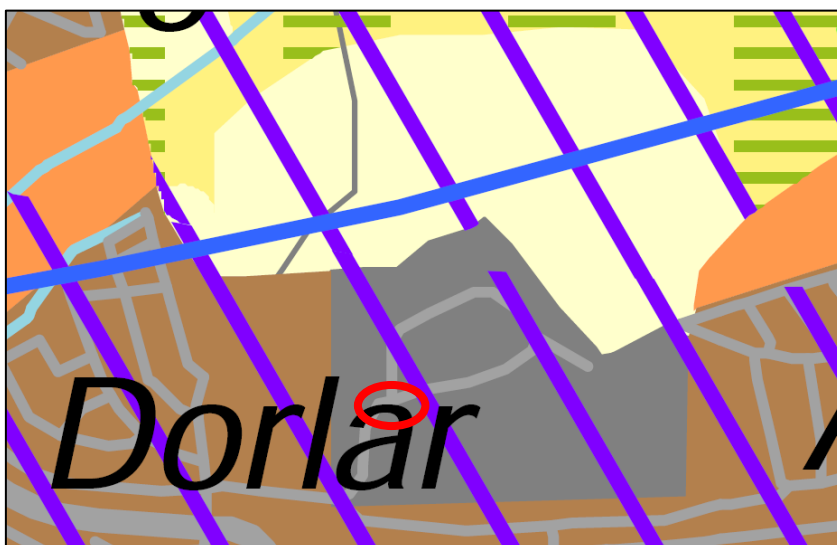
Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum derzeit nördlichen Ortsrand des Lahnauer Ortsteils Dorlar sowie der bisherigen Nutzung als Rasen- und somit unbebauten Fläche wird das Plangebiet durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Der Ortsrand wird zwar zum größten Teil von gewerblichen Nutzungen eingenommen (Revikon GmbH, Firma Weimer, leovet Dr. Jacoby GmbH & Co., Brückmann Elektronik, etc.). Der unbebaute Bereich diente somit bislang zur Durchlüftung des Plangebietes sowie für eine Versorgung mit Kaltluft. Allerdings besteht durch den derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan schon Bauplanungsrecht.

Durch die Überbauung der Fläche mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird in diesem Bereich ein hoher Versiegelungsgrad vorgesehen. Aufgrund der Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Bestand sowie anhand der textlichen Festsetzungen (100 % Grundstücksfreiflächenversiegelung, Begrünung von Zaunanlagen, etc.) werden dennoch Beiträge zum Erhalt der Klimafunktion, trotz des Vorhabens im Gewerbegebiet, vorgesehen und festgesetzt.

Zudem lässt sich anhand der Darstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 feststellen, dass das gesamte Gebiet der Gemeinde Lahnau von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird, welches sich aus der Nähe zum Fluss Lahn im Süden sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet des Auenverbundes Lahn-Dill, ebenfalls im Süden von Dorlar zu verorten, ergibt.

Daher kann die vorliegende Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst betrachtet werden.

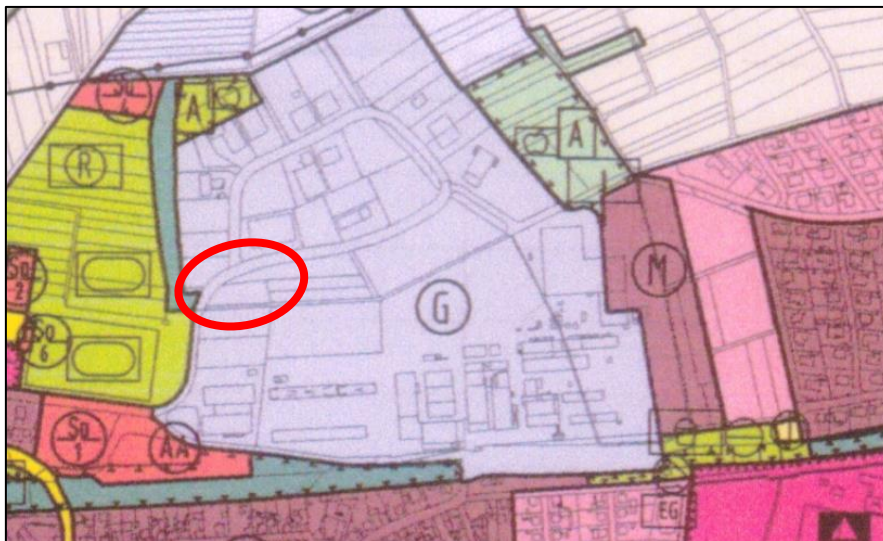
Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, gilt dieses Entwicklungsgebot vorliegend als erfüllt.

Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lahnau von 2008



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“) von 2006 erfasst. Der zu überplanende Bereich wird hier bereits als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Für das Maß der baulichen Nutzung wurde die zulässige Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), die Geschossflächenzahl (GFZ = 1,8), eine zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z = III) sowie eine zulässige maximale Gebäudeoberkante von (OK_{Geb.} = 13,0 m bestimmt. Zudem ist nördlich daran angrenzend die Erschließungsstraße „Beim Eberacker“ als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und somit bereits bauplanungsrechtlich gesichert.

Abb. 8: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“) von 2006

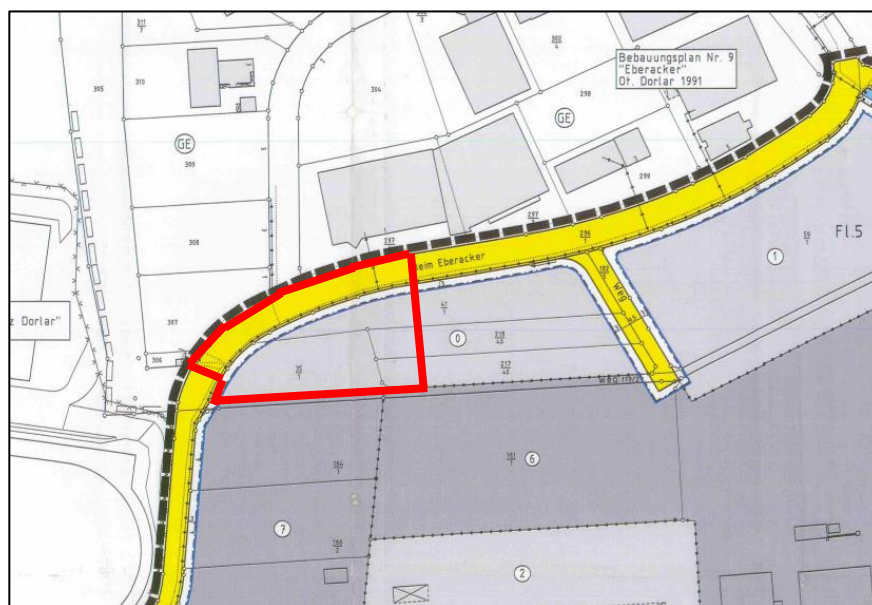
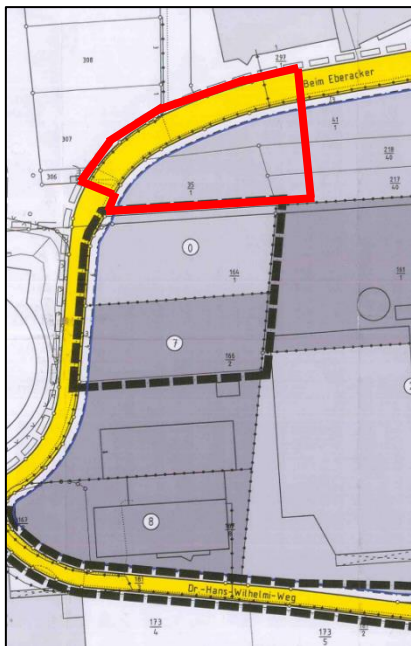


Abb. 9: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ 1. Änderung von 2008



Der südliche Teilbereich der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes grenzt südlich direkt an die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung an. Hier ist derzeit das Firmengelände der Firma Weimer GmbH zu verorten. Die Darstellungen der 1. Änderungen werden durch die vorliegende Bauleitplanung weder beeinflusst, noch berührt.

Zudem grenzt nördlich an das vorliegende Plangebiet der 2. Änderung der rechtskräftige Bebauungsplan „Eberacker“ aus dem Jahr 1992 an. Hier wird der vorliegende Planbereich zwar dargestellt, allerdings wurde der vorliegende Bereich aus dem vorliegenden Geltungsbereich ausgeklammert. Dieser setzt angrenzend Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO fest. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Grundflächenzahl auf ein Maß von $GRZ = 0,6$, die Geschossflächenzahl $GFZ = 1,6$ und die Zahl der Vollgeschosse für den nördlich angrenzenden Bereich auf $Z = II$ festgesetzt. Der ausgeklammerte Bereich des vorliegenden Plangebietes hingegen wurde mit einer Grundflächenzahl ($GRZ = 0,6$), mit einer Geschossflächenzahl ($GFZ = 1,6$) sowie einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse $Z = III$ versehen. Da dieser Plan jedoch nicht den vorliegenden Geltungsbereich tangiert, sind die vorliegenden Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans von 1992 nicht weiter zu beachten. Allerdings sind die bisherigen im Bereich der Planstraße anzupflanzenden Laubbäume durch die vorliegende Änderung tangiert. Aufgrund der bisherigen und künftigen Zuwegungen wird die Darstellung geändert und nur Straßenraumverkehrsfläche ohne „Innenaufteilung“ ausgewiesen. Dies erfolgte auch bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11, siehe oben.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9 „Eberacker“



Da eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich des Lahnauer Ortsteils Dorlar vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Der zulässige Abstand der Baugrenze zur Straße wird jedoch zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes um 1,5 m unterschritten. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den umliegenden Gebäuden des Gewerbegebietes und entsprechend den Vorgaben des § 1a Abs. 1 des Baugesetzbuches bestimmt, auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten. Mit Aufstellung und Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung der Höhenfestsetzung sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse in diesem Bereich.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden diese Änderungen in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und in die Plankarte mit aufgenommen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Nachverdichtung i.S. d. § 13a BauGB im Bereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Durch die vorliegende Planänderung erfolgt eine Nachverdichtung und Optimierung der Flächenausnutzung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, die sich aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Prägung der Umgebungsbebauung und der Standorterweiterung der bereits angrenzenden Firma Weimer GmbH für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung anbietet. Somit wird davon ausgegangen wird, dass das Ziel der Innenentwicklung als erfüllt gilt.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	02.07.2020 04.03.2021 Bekanntmachung: 11.11.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.11.2021 – 30.12.2021 Bekanntmachung: 11.11.2021

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 16.11.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lahnau-Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Lahnau.

Derzeit liegen Gründe vor (Corona-Pandemie), die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat, um knapp zwei Wochen zu verlängern.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung auf einer innerörtlich im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird 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. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit 2.258m² in deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden 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 betroffenen 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.

Insgesamt ist folglich kein Überschreiten der gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von 20.000 m² alleine oder in Verbindung mit anderen Bebauungsplänen gegeben, sodass ein

Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist. Hinzu kommt bereits bestehendes Baurecht durch den BP Nr. 11.

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 des vorliegenden Bebauungsplans besteht in der Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO, wodurch die Erweiterungsabsichten der Firma Weimer GmbH auf der nördlich angrenzenden und unbebauten Fläche realisiert werden sollen. Planziel ist daher die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der bisher unbebauten aber bauplanungsrechtlich vorbereiteten gewerblichen Bauflächen im Innenbereich. Erforderlich hierfür werden die Anpassung der zulässigen Höhenfestsetzung, der GFZ sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Die Firma Weimer GmbH ist bereits südlich angrenzend des vorliegenden Geltungsbereiches ortsansässig und möchte auf die positive Auftragslage reagieren. Hierfür soll der Neubau eines Bürogebäudes auf dem Grundstück 35/5 den Standort in Dorlar erweitern und optimieren, sodass der bisherige Standort entlastet wird und eine flächennahe Bebauung mit kurzen Dienstwegen entstehen kann. Die bisher unbebaute Fläche bietet sich an, da sie unmittelbar nördlich an den bisherigen Standort angrenzt und bereits eine private Zuwegung auf dem Gelände der Firma Weimer aufweist. Der erweiterte Standort kann somit auch über das Privatgelände angefahren werden. Weiterhin bietet sich dieser Bereich auch aus bauplanungsrechtlichen Gründen zur baulichen Nachverdichtung im Innenbereich an, da die Fläche bereits durch den Flächennutzungsplan aus 2008 als gewerbliche Baufläche und den Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt wird.

Das Plangebiet wird neben der bereits vorhandenen Privatstraße südlich der vorliegenden Fläche über die Straße „Beim Eberacker“ im Norden erschlossen, sodass eine öffentliche Erschließung bereits im Bestand vorhanden ist und das Plangebiet auch über diesen Bereich konfliktfrei angefahren werden kann.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen angrenzenden gewerblichen Strukturen vorgenommen. Zudem bietet sich die Erweiterung in diesem Bereich neben den genannten Faktoren auch aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur über die Straße „Beim Eberacker“ hervorragend für eine städtebauliche Weiterentwicklung an.

Für die Kubatur des zukünftigen Gebäudes wurde bereits ein Konzept erarbeitet, welches fünf Vollgeschosse vorsieht. Im untersten Abteil ist ein Sockelgeschoss vorgesehen, was jedoch die zulässige

Höhe von 1,40 m überschreitet und somit als Vollgeschoss gewertet werden muss. Da dieses im Böschungsbereich der ansteigenden Fläche entstehen wird, wird für das Gebäude von der Straßenseite aus eine Viergeschossigkeit erzeugt. Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens soll zukünftig Platz für Büroräume und Besprechungen geschaffen werden. Geplant ist möglicherweise auch eine Technikaufbauten im Dachbereich, deren Errichtung jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht feststehen. Die Höhe der Gebäude und technischen Aufbauten werden aber über eine absolute Höhenbegrenzung des Gebäudes begrenzt.

Um eine harmonische bauliche Weiterentwicklung unter Wahrung einer städtebaulichen Ordnung vorzubereiten, erfolgen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen und sind städtebaulich aufeinander abgestimmt. Als Ergänzung hierzu ist zu erwähnen, dass die Baugrenze des bereits rechtskräftigen Ursprungsplans durch die vorliegende Planung aufgegriffen und fortgeführt wird. Allerdings wird diese für eine optimale Ausnutzung des vorliegenden Flurstücks zur Straße hin angepasst und der gesetzlich vorgegebene Abstand von 3 m um 1,5 m unterschritten.

Somit kann eine kontinuierliche Gewerbeflächenentwicklung im Zentrum von Dorlar gewährleistet werden, wodurch sich das Vorhaben aufgrund der baulichen Nutzung und aufgrund der Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des neuen Standorts und des Gebäudes in die bestehenden Strukturen integrieren kann.

Auch die bauliche Gestaltung des vorliegenden Plangebietes wird an die angrenzende Bebauung in Bezug auf Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst. Trotz der Erhöhung der zulässigen Höhe wird durch das Maß der baulichen Nutzung anhand der weiteren Festsetzungen dafür Sorge getragen, dass sich das Vorhaben sowohl mit den zukünftig vorgesehenen Nutzungen aber auch optisch in die vorhandenen Strukturen einfügt.

Ein weiterer Vorteil des vorliegenden Plangebietes ist, dass der Bereich bereits bauplanungsrechtlich gesichert ist. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes wurde zudem ein Konzept erarbeitet, welches die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einem neu zu errichtenden Parkhaus oder einem Parkplatz außerhalb des Geltungsbereiches vorsieht. Der Bereich ist bereits über den Ursprungsplan bauplanungsrechtlich gesichert, weshalb dieser nicht gesondert im Bebauungsplan dargestellt wird.

Für eine Eingrünung des Plangebietes werden zusätzlich textliche Festsetzungen zur grünen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und der Einfriedungen in die Planung aufgenommen (auch im Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen). Schottergärten werden unter anderem auch ausgeschlossen. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild minimiert sowie eine erhöhte Arbeitsumfeldqualität innerhalb des Gebietes geschaffen.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Gewerbelage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen, der Werbeanlagengestaltung sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan und der Einbindung des Vorhabens in das gewerblich geprägte Ortsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und Integration der Gebäude in die bestehenden Gewerbestrukturen vorzusehen.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten einer nachhaltigen

Gewerbegebietsentwicklung, einem schonenden und optimalem Umgang mit Grund und Boden sowie durch das Einfügen in den bereits vorhandenen gewerblichen Charakter zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das vorliegende Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Lahnauer Ortsteils Dorlar und wird über die Straße „Beim Eberacker“ im nördlichen Bereich erschlossen, sodass eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz bereits im Bestand gegeben ist. Hierüber besteht ein Anschluss an die L 3285 und L 3020 und damit weiterführend an die A 45, sodass auch gute Anbindung an die benachbarten Kommunen besteht.

Das Plangebiet ist zudem fußläufig und für Radfahrer sowie dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Der nächste Haltepunkt „Steinsköppel“ südwestlich des Gebietes in etwa 350 Meter Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Linien 24 und 240. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes 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 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. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“) von 2006 und Bebauungsplan Nr. 9 „Eberacker“ von 1992 werden durch die vorliegende 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Lahnau“ 2. Änderung und Erweiterung aufgehoben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es gelangt vorliegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

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

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 begrenzt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird aufgrund des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Hierdurch wird bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dazu beigetragen, dass Konflikte zwischen der Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen und der gewerblichen Nutzungen vorgebeugt werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass Tankstellen nicht zulässig sind. Dies begründet sich in dem zusätzlich hohen Flächenverbrauch, der mit der Errichtung von Tankstellen einhergeht sowie der bereits bestehenden Tankstelle zu Beginn der Erschließungsstraße „Beim Eberacker“, so dass kein weiterer Bedarf vorliegt.

Der Ausschluss jeglicher genannten Nutzungen entspricht dem planerischen Ziel innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches lediglich die dem Gewerbegebiet dienenden Nutzungen sowie eine entsprechende städtebauliche Qualität bauplanungsrechtlich vorzubereiten und weiterzuführen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

Es handelt sich hierbei um ein Ziel der Raumordnung, um in den durch den Regionalplan dargestellten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe keinen dem Gewerbe übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

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 daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen in Form einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante und einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes.

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.

Dabei werden im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) und (GFZ) in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt, um die vorhandene Gewerbestruktur harmonisch weiterzuführen.

Für das vorliegende Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. GE 1 wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,8** festgesetzt. Somit wird eine verträglich dimensionierte Bebauung hinsichtlich der Umgebung vorbereitet. Dies entspricht dem vorgegebenen Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht demnach eine bedarfsgerechte und flexible Ausnutzung des Grundstückes.

Zudem orientieren sich die festgesetzte GRZ und GFZ an der umliegenden Gewerbestruktur, um die vorhandene Struktur durch die Nachverdichtung harmonisch weiterzuführen.

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 im Zuge der vorliegenden Planung höchstens bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 versiegelt werden (Kappungsgrenze). Somit werden 20% der Grundstücksfläche nicht bebaut, was u.a. dem Klimaschutz /VBG für Limafunktionen RPM 2010) geschuldet ist.

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 Gewerbegebiet eine **GFZ = 2,5** fest. Es handelt sich hierbei um eine minimale Erhöhung des Orientierungswertes aus der BauNVO, sodass die Dimensionen der künftigen Gebäude dennoch verträglich gestaltet werden und in das bestehende Umfeld einfügen kann.

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.

Um eine Planung vorzubereiten, die sich in die vorhandenen Strukturen verträglich einfügt, wurde für den vorliegenden Plan die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf **Z = V** festgelegt. Die vorliegende Festsetzung resultiert zum einen aus der Kleinflächigkeit des Plangebietes sowie einem bedachten Umgang mit Grund und Boden. Das Plangebiet bietet sich somit aufgrund der angrenzenden Lage sowie der Einsparung weiterer Flächen für die vorliegenden Bebauung an. Aufgrund der somit

eingeschränkten Ausnutzbarkeit und des ansteigenden Geländes wurde die Zahl der Vollgeschosse vorliegend erhöht. Allerdings ist es an dieser Stelle erwähnenswert, dass hierdurch eine bedarfsgerechte Bebauung für die Firma Weimer ermöglicht wird, die voraussichtlich keine Einschränkung für die umliegenden Gewerbebetriebe erzeugt. Zudem wird das Gebäude von der Erschließungsstraße „Eberacker“ eine optische „Viergeschossigkeit“ darstellen, da das tiefste Geschoss aufgrund der Topographie als Sockel errichtet werden soll. Die Höhenentwicklung orientiert sich auch an den angrenzenden Gebäuden.

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 geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden vorliegenden Bebauungsplanänderung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage angrenzenden zum derzeitigen Ortsrand zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet in Dorlar verträglich dimensioniert ist.

Für eine optimale Gestaltung des neu vorgesehenen Standortes wird die maximale Höhe der Gebäudeoberkante auf 205,0 m ü NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Schnittpunkt Attika).

Ausnahmen sind technische Aufbauten und Einrichtungen sowie Schornsteine, die darüber hinaus zulässig sind. Hier darf die zulässige Gebäudeoberkante ausnahmsweise bis zu 207,00 m ü.NHN überschritten werden, wenn der Randabstand zur Attika mind. 1,50 m aufweist. Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Gebäudeausnutzung und Flexibilität in der Gestaltung auf der vorliegenden Fläche. Zudem setzt der Ursprungsbebauungsplan für das östlich angrenzende Gewerbegebiet bereits eine Gebäudeoberkante von 16,0 m fest, sodass sich die Höhe des neuen Gebäudes in die vorhandenen und zulässigen Strukturen verträglich einfügt.

Durch die Erhöhung der Oberkante in der vorliegenden Planänderung wird eine optimierte und flächensparende Ausnutzung des Grundstücks vorbereitet, wobei die Dimensionierung eine städtebauliche verträgliche Ordnung wahrt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine **Baugrenze**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Vorliegend ist das Baufenster ausreichend dimensioniert, sodass ein gewisser Spielraum für den Bauherrn besteht. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 23 Abs. 5 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest, dass nur innerhalb der überbaubaren untergeordnete Nebenanlagen zulässig sind. Technische Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Trafostation), Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisternen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann. Eine Abweichung wird jedoch für den Bereich entlang der Erschließungsstraße vorgenommen. In diesem Bereich wurde die Baugrenze mit einer Unterschreitung des Abstandes zur Straße festgesetzt. In diesem Bereich darf mit der Errichtung von baulichen Anlagen auf 1,5 m an die Straße herangerückt werden, um eine optimale Ausnutzung des kleinflächigen Grundstücks zu

generieren, welches im schonenden Umgang mit Grund und Boden und somit einer bedarfsgerechten Entwicklung zu ermöglichen.

4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 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. Unter anderem sind Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Eine Ausnahme besteht jedoch, sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist. In diesem Fall kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehruzufahrten etc.).

Durch die vorliegende Festsetzung kann die natürliche Versickerungsfunktion des Bodens bestmöglich erhalten werden. Der Eingriff in die natürliche Bodenfunktion sowie die Grundwasserneubildungsrate werden folglich minimiert.

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.

Bezüglich des geplanten Gewerbegebietes werden für die Dachgestaltung, die Gestaltung der Einfriedungen, Grundstücksfreilächengestaltung 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.

Dach- und Fassadengestaltung

Über die Festsetzung (2.1) wird die Dach- und Fassadengestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen. Der textlichen Festsetzung 2.1.1 zufolge, sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Auch die Dacheindeckung wird aufgrund der exponierten Lage festgesetzt und spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Bei Flachdächern wird eine Dachbegrünung oder / und die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie empfohlen.

Die benannten Festsetzungen tragen zur einer an die bauliche Umgebung angepassten Gestaltung der nachzuverdichtenden Bebauung bei und resultieren in Anlehnung an den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (ehemalig Wihelmi – Werke AG) von 2006.

Werbeanlagen

Zusätzlich wurden für den Bebauungsplan textliche Festsetzungen bestimmt, die die Gestaltung von Werbeanlagen sowie ihre Zulässigkeit in Hinblick auf eine städtebauliche und immissionsfreie Verträglichkeit (Lichtemission) regeln. Es wird bestimmt, dass Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig

sind. Allgemein sind Werbeanlagen zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe (hier Gebäudeoberkante) nicht überschreiten. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten (Textliche Festsetzung 2.2.1).

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen

Werbeanlagen dürfen außerdem aus lichtimmissionsschützenden Gründen nicht in die freie Landschaft wirken (TF 2.2.3).

Die Festsetzungen werden getroffen, um eine Beeinträchtigung, für die umgebende Bebauung durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern und das Orts- und Landschaftsbild weiterhin wahren zu können. Als Begründung ist auch die sichtexponierte Stelle des Gebietes zu nennen, da das Gebiet weithin sichtbar ist.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um somit die Qualität des Gewerbegebietes zu sichern. Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über der geplanten Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkelten Überständen. Die Höhenbeschränkung wird aufgenommen, um das Vorhaben für die angrenzende Umgebung optisch verträglich zu gestalten und keine Beschattung zu erwirken. Mauer- und Betonsockel sowie Flechtzäune sind unzulässig (Textliche Festsetzung 2.3.1). Weiterhin sind Zaunanlagen zu mindestens 70% mit einheimischen standortgerechten Gehölzen und / oder Kletterpflanzen zu begrünen (Textliche Festsetzung 2.3.2). Dies ist mit einer gezielten Erhöhung des Grünanteils im Gewerbegebiet (Stichwort Klimaschutz) verbunden.

Gestaltung der Freiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.4.1 sind daher 100% der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit heimischen Bäumen zu bepflanzen. Die Artenliste in den textlichen Festsetzungen dient als eine Empfehlung (siehe textliche Festsetzung 4.1).

Weiterhin sind flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (TF 2.4.2). Die benannten Festsetzungen tragen ebenfalls zur Erhöhung des Grünanteils im Gewerbegebiet und somit zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte bei. Somit kann durch diese Gestaltungsfestsetzungen ein Beitrag zum Klima – und Bodenschutz geleistet werden.

6. Wasserrechtliche Festsetzung und weitere Hinweise

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

Somit kann der Verbrauch von Trinkwasser reduziert werden und gleichzeitig die anfallende Abwassermenge reduziert werden. Insgesamt kann durch die Verwendung des Brauchwassers eine Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt erwirkt werden.

Die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zusätzlich wird als Hinweis in den textlichen Festsetzungen aufgeführt, dass Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen ist. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Die genannte Festsetzung sowie die hier aufgeführten Hinweise sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sowie im Rahmen der Bauausführung zu beachten.

7. 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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a oder § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass 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 in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der

naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf die nachfolgenden Kapitel verwiesen.

7.1 Boden und Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Hinsichtlich der Bodenhauptgruppe sind die Böden innerhalb des Plangebietes den Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung zuzuordnen. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für die Flächen innerhalb des Plangebietes existieren neben den fehlenden Angaben hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung auch keine Angaben hinsichtlich Bodenart, Acker- und Grünflächenzahl und Ertragspotenzial. Der Bodenfunktionserfüllungsgrad für die nördlich der Gewerbeflächen gelegenen Ackerflächen wird mit „mittel“ angegeben. Als Bodenarten werden für diese Bereiche stark sandiger Lehm, sandiger Lehm, toniger Lehm und Lehm angegeben. Die Acker- und Grünflächenzahl bewegt sich in diesem Bereich von >30 - = 50. Das Ertragspotenzial wird als „mittel“ bewertet.

In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes sowie für die östlich und südlich angrenzenden Flächen besteht mit einem K-Faktor von >0,3 – 0,4 insgesamt eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen besitzen eine mittlere Erosionsanfälligkeit (> 0,2 – 0,3). Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen sind keine Erosion, die das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche betreffen, nach Umsetzung der Planung anzunehmen.

Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 können bei einer GRZ von 0,8 die Bauflächen maximal durch 2.258,4 m² versiegelt werden. Für das Gewerbegebiet gilt zusätzlich: Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.). Die restlichen 564,6 m² sind somit als Grundstücksfreifläche und hiervon 30% (169,38 m²) mit heimischen Bäumen zu bepflanzen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der vorliegende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“) von 2006 vollständig erfasst wird. Die Grundflächenzahl ist auch im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits auf ein Maß von GRZ = 0,8 festgesetzt. Demnach werden durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans keine weitergehenden Versiegelungen ermöglicht.

Eingriffsminimierend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze, Gehwege sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, 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. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV), Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen – bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen). Der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
8. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
9. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
10. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
11. 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.
12. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
13. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

7.2 Wasser

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Innerhalb des Plangebiets sind zudem keine Fließgewässer, Quellen oder quelligen Bereiche vorhanden.

Eingriffsminimierend wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

Insgesamt ergibt sich eine geringe Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Wasser.

7.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Zudem steht der bereits vorhandene Versiegelungsgrad der angrenzenden Flächen der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Die Anpflanzung großkroniger Laubbäume kann sich positiv auf das Kleinklima durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang auswirken.

Nachteilige Auswirkungen auf die Luft sowie das Eintreten von Folgen des Klimawandels sind nachzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.

7.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im November 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und die im Plangebiet vorkommenden Pflanzenarten aufgelistet.

Das Plangebiet setzt sich aus bereits versiegelten Flächen in Form von gewerblich genutzter Bebauung, gepflasterten Flächen und versiegelten Verkehrsflächen, sowie aus Freiflächen in Form von Vielschnitt-rasen mit einem leicht ruderalisierten Grünlandsaum, Heckenstrukturen und Pflanzbeeten sowie einzelnen straßenbegleitenden Laubbäumen zusammen.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist abgesehen von einem gebäudebegleitenden Zierpflanzen-beet (**Abb. 11**) durch Bebauung, Parkplätze und einen Gehweg vollständig versiegelt. Westlich an den Gehweg angrenzend befindet sich eine Kirschlorbeerhecke (*Prunus laurocerasus*) an die ein Vielschnitt-rasen angrenzt (**Abb. 12, 13**). Im nordöstlichen Randbereich des Vielschnitt-rasens befindet sich ein einzelner Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Nördlich und westlich wird der Vielschnitt-rasen entlang eines gepflasterten Gehweges von einem ruderalisierten, artenarmen Grünlandsaum eingerahmt (**Abb. 14**). Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein gepflasterter Parkplatz. Der nördliche Teil des Plangebietes besteht aus einem gepflasterten Gehweg, einer asphaltierten Straße und straßenbegleitenden Pflanzbeeten mit Laubhecken, Zierpflanzen und Einzelbäumen der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (**Abb. 15, 16**).



Abb. 11: Blick auf die gewerblich genutzte Bebauung mit gebäudebegleitendem Pflanzbeet und



Abb. 12: Westlich des Gebäudes gelegene Kirschlorbeerhecke mit angrenzendem Vielschnitt-rasen (eigene

gepflastertem Gehweg (eigene Aufnahme 11/2021)



Abb. 13: Vielschnittrasen im westlichen Teil des Plangebietes, Blick nach Osten. (eigene Aufnahme 09/2021)

Aufnahme 09/2021)



Abb. 14: Spitz-Ahorn im nordöstlichen Randbereich des Vielschnittrasens sowie ruderalisierter Grünlandsaum mit angrenzendem Gehweg und Parkplätzen. (eigene Aufnahme 09/2021)



Abb. 15: Versiegelte Verkehrsflächen und straßenbegleitende Pflanzbeete mit Einzelbäumen. Blick nach Nordosten. (eigene Aufnahme 09/2021)



Abb. 16: Straßenbegleitende Pflanzbeete mit Laubhecken und Zierpflanzen, teilweise Rohboden. Blick nach Westen. (eigene Aufnahme 09/2021)

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen sowie straßenbegleitende Pflanzbeete mit Einzelbäumen. Westlich des Plangebietes befindet sich ruderales Grünland mit Laub- und Obstgehölzen.

Der im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene Vielschnittrasen wird durch leicht ruderales Ausprägungen charakterisiert. Die nachfolgenden Pflanzenarten wurden im Rahmen der Begehung nachgewiesen:

Achillea millefolium
Artemisia vulgaris
Galium mollugo agg.
Hieracium aurantiacum
Hypochaeris radicata
Lamium album
Plantago lanceolata
Potentilla anserina

Wiesen-Schafgarbe
Gewöhnlicher Beifuß
Wiesen-Labkraut
Orangerotes Habichtskraut
Gewöhnliches Ferkelkraut
Weiße Taubnessel
Spitz-Wegerich
Gänse-Fingerkraut

<i>Rosa spec.</i>	Rose
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Im Norden und Osten wird der Vielschnittrasen von einem ruderalen, artenarmen Grünlandsaum umrahmt. Stellenweise weist dieser magere Bereiche auf. Die folgenden Pflanzenarten wurden hier erfasst:

<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knauelgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Erigeron annuus.</i>	Feinstrahl-Berufkraut
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Echter Vogelknöterich
<i>Reseda luteola</i>	Färber-Resede
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere
<i>Senecio inaequidens</i>	Schmalblättriges Greiskraut
<i>Sonchus asper</i>	Rauhe Gänsedistel
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohl-Gänsedistel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Gewöhnlicher Rainfarn
<i>Taraxacum</i> sect. <i>Ruderalia</i>	Löwenzahn

Gebäudebegleitend befindet sich im östlichen Teil des Plangebietes ein Pflanzbeet mit Zierpflanzen. Auch straßenbegleitend finden sich Zierbeete mit einzelnen Laubbäumen der Art Feld-Ahorn (*Acer campestre*). Die Pflanzbeete sind neben verschiedenen Zierpflanzen mit den Arten Rose (*Rosa spec.*), Japanischer Spierstrauch (*Spirea japonica*) und Weiße Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) bepflanzt.

Insgesamt besitzt das Plangebiet einen geringen (versiegelte Bereiche, Zierbeete) bis maximal mittleren (Vielschnittrasen, ruderaler artenarmer Grünlandsaum, Einzelbäume) naturschutzfachlichen Wert. In der Zusammenschau birgt die Umsetzung des geplanten Vorhabens insgesamt ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber den vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen.

7.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet setzt sich aus bereits versiegelten Flächen in Form von gewerblich genutzter Bebauung, gepflasterten Flächen und versiegelten Verkehrsflächen sowie aus Freiflächen in Form eines Vielschnittrases mit leicht ruderalisiertem Grünlandsaum, Heckenstrukturen und Pflanzbeeten sowie einzelnen straßenbegleitenden Laubbäumen zusammen. Derzeit weist das Plangebiet aufgrund seiner Strukturlosigkeit sowie aufgrund der intensiven Freiflächenpflege kein Potenzial als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten auf.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind generell zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

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 Naturschutz-behörde zu beantragen.

Allgemeine 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 oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

7.6 Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind gemäß Natureg-Vierwer Hessen nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich in rd. 450 m südlicher Entfernung vom Plangebiet. Es handelt sich dabei um das Vogelschutzgebiet Nr. 5417-401 „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“. Das FFH-Gebiet Nr. 5417-301 „Lahnaue zwischen Atzbach und Gießen“ befindet sich in rd. 1,7 km südöstlicher Entfernung.

Aufgrund der fehlenden räumlichen und / oder funktionalen Zusammenhänge können erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele / den Schutzzweck der jeweiligen Schutzgebiete bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

7.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Der vorliegende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbepark Lahnau“ (ehemals „Wilhelmi-Werke AG“) von 2006 erfasst. Der zu überplanende Bereich wird hier bereits als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen. Festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder sonstige Kompensationsflächen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.8 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung im nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld des Plangebietes, herrscht in diesem Bereich bereits eine Vorbelastung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Nordwestlich bzw. westlich des Plangebietes befinden sich verschiedene Gehölzbestände sowie eine Sportanlage.

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes zu erwarten.

7.9 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Dorlar, angrenzend an weitere gewerbliche Bebauung. Da die Planung die Erweiterung einer bereits bestehenden gewerblichen Bebauung vorsieht, ergeben sich aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung für die Wohnqualität der in rund 250 m südlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

Das Plangebiet weist derzeit keine Funktion für das Schutzgut Erholung auf. Freiflächen, die zur Freizeitnutzung beansprucht werden, sowie Spazier- und Wanderwege werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.10 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7.11 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.12 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Das Planvorhaben liegt im Innenbereich und wird 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.

8. 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 Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

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

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 1 Gebäude. Die abschließende Anzahl der Nutzungseinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes, unmittelbar angrenzend zum bestehenden Ortsbereich und Gewerbegebiet ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung über den Ausbau der Leitungsinfrastruktur und Anschluss an das bestehende Ortsnetz des Plangebietes erfolgen kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Gebäudeanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen (gesetzliche Vorgabe). 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.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

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

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ergeben sich aus den vorhandenen Abwasserkanälen im Bereich der Straße *Beim Eberacker*. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit an die Abwasserbeseitigung ergeben sich aus den vorhandenen Abwasserkanälen im Bereich der Straße *Beim Eberacker*. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Bürogebäude, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt gemäß den Vorgaben des Abwassersystem im Bereich der Straße *Beim Eberacker*.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

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

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Gemeinde Lahnau sind derzeit keine Informationen über das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet bekannt.

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: siehe Kapitel 7.1

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

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

10. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern hat bei den bisherigen Bebauungsplänen in diesem Bereich keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

11. Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG aufgrund der vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist voraussichtlich 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	4.067 m²
Fläche des Gewerbegebietes	2.823 m ²
(Fläche des Flurstücks 35/5)	1.660 m ²
Erschließungsstraße	1.257 m ²

Im Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 1 können bei einer GRZ von 0,8 die Bauflächen maximal durch 2.258,4 m² versiegelt werden. Für das Gewerbegebiet gilt zusätzlich: Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehruzufahrten etc.). Die restlichen 564,6 m² sind somit als Grundstücksfreifläche und hiervon 30%, somit 169,38 m² mit heimischen Bäumen zu bepflanzen.

Planstand: 15.11.2021

Projektnummer: 212483

Projektleitung: M. Wolf / Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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