

Stadt Nidda, Stadtteil Borsdorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. B 7

„Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“

Vorentwurf

Planstand: 30.09.2021

Projektnummer: 21-2502

Projektleitung: Adler / Schenk

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	6
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahrensart und -stand	10
2. Planerischer Leitgedanke und städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung	19
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
4.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen	23
4.5 Verkehrsflächen	23
4.6 Flächen für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung	25
4.7 Öffentliche Grünflächen	25
4.8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	26
4.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	27
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	28
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen	28
5.2 Werbeanlagen	29
5.3 Einfriedungen	29
5.4 Abfall- und Wertstoffbehälter	30
5.5 Begrünung von baulichen Anlagen	30
5.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	30
6. Wasserrechtliche Festsetzungen	30
7. Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda	31
8. Berücksichtigung umweltschützender Belange	31
8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	31
8.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	31
8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben	32
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	32

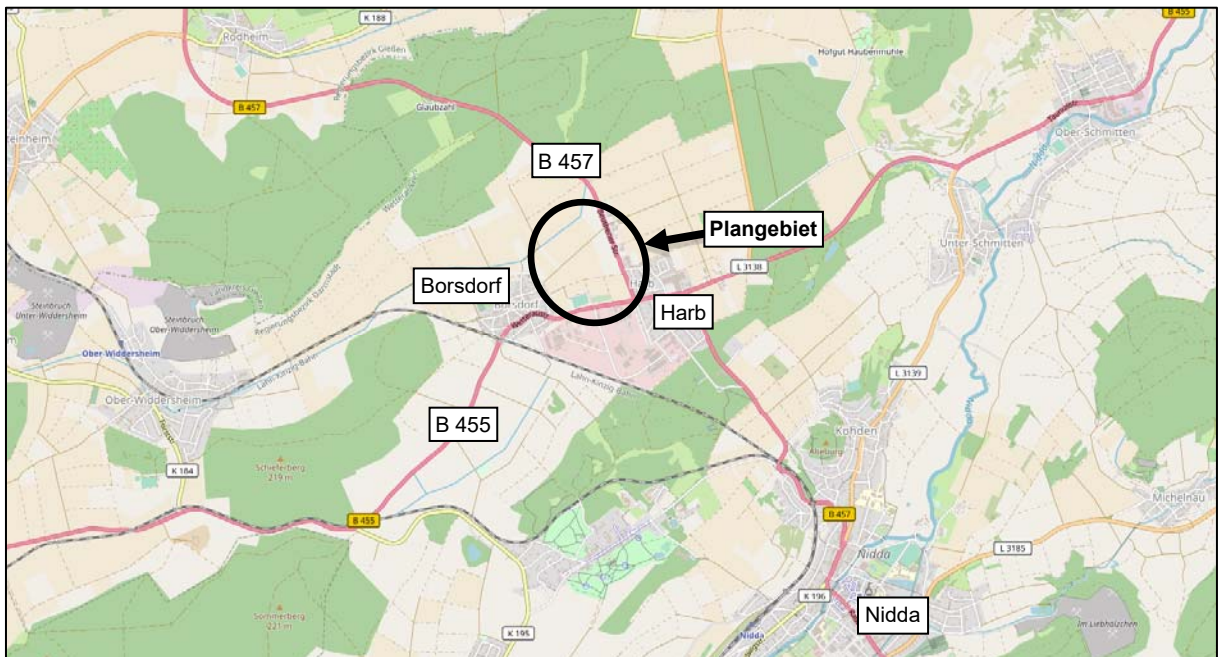
9.1	Überschwemmungsgebiete	32
9.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	33
9.3	Oberflächengewässer	34
9.4	Abwasserbeseitigung.....	35
9.5	Abflussregelung	37
10.	Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	37
11.	Kampfmittel.....	38
12.	Immissionsschutz	39
13.	Denkmalschutz	39
14.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	39
15.	Bodenordnung.....	40
16.	Flächenbilanz.....	40
17.	Anlagen und Gutachten.....	41

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Nidda beabsichtigt gemeinsam mit den benachbarten Städten Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Eczell die Erschließung einer rd. 19,5 ha großen und bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche im Stadtteil Borsdorf. Mit der Planung wird das Ziel der städtebaulichen Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 an der Grenze zum Stadtteil Harb verfolgt. Veranlasst durch die Überlegung, dass die Erschließung neuer Gewerbegebiete zur Bedarfsdeckung in den einzelnen Städten und Gemeinden regelmäßig mit einer Flächeninanspruchnahme und einer unkoordinierten Neuversiegelung an verschiedenen und räumlich getrennten Standorten in den jeweiligen Gemeindegebieten einhergeht, soll mit der geplanten interkommunalen Zusammenarbeit zwar eine vergleichsweise große, aber dafür zusammenhängende Fläche in verkehrsgünstiger Lage gemeinsam erschlossen, entwickelt und vermarktet werden und somit ein Beitrag zu einer effizienten Gewerbeflächennutzung in der Region Oberhessen geleistet werden. Darüber hinaus soll der geplante Gewerbepark mit seiner ökologisch orientierten Konzeption unter dem Leitgedanken „Grün statt Grau“ sowie bezogen auf die angestrebte städtebauliche Attraktivität und Gestaltung, die Nutzungsstruktur und das Vermarktungskonzept, die künftige Energieversorgung, die Organisation der Mobilität, die Regenwasserbewirtschaftung und die bewusste Schaffung von Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität im Quartier sowohl verschiedene ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte der Nachhaltigkeit aufgreifen und berücksichtigen. Für die Standortwahl spricht dabei, dass der Bereich des Plangebietes im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Südhessen 2010 raumordnerisch überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 bereits als geplante „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist. Der Bereich des Plangebietes ist bislang jedoch als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2022), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und städtebauliche Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit differenzierten Festsetzungen zu den im Einzelnen zulässigen Nutzungen sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung und Grünflächen auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes. Hinzu kommen unter anderem Flächen für ein zentral angeordnetes Mobilitätszentrum, Festsetzungen mit Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, eingriffsminimierende Festsetzungen und grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücke, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften mit Vorgaben zur Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen und wasserrechtliche Festsetzungen zur Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 29.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gefasst. Die Bauleitplanung erfolgt somit im Rahmen der kommunalen Planungshoheit der Stadt Nidda in enger Abstimmung mit den an der interkommunalen Entwicklung des Gewerbeparks beteiligten Städte Hungen, Gern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell. Zur weiteren Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeparks ist die Gründung eines Zweckverbandes vorgesehen.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden verschiedene Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planung berücksichtigt werden. Dies betrifft sowohl ein Energiekonzept zur Berücksichtigung eines möglichst hohen Anteils erneuerbarer Energien bei der künftigen Energieversorgung als auch eine Verkehrsuntersuchung zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der bestehenden und geplanten Knotenpunkte sowie ein Mobilitätskonzept mit Vorschlägen für eine nachhaltige Organisation der Mobilitätsströme im Quartier und deren Verknüpfung mit dem umliegenden Verkehrsnetz. Darüber hinaus werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann. Zudem wurde bereits mit der Durchführung faunistischer Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ebenfalls entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Schließlich werden derzeit Machbarkeitsstudien zur verkehrlichen und entwässerungstechnischen Erschließung erstellt, die als Grundlage für die weitere Abstimmung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Stellen sowie der darauffolgenden Vorplanungen dienen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Borsdorf, Flur 2, die Flurstücke 31/1, 32/1, 33/1, 34/1, 35/1, 36/1, 37/1, 38/1, 39/1, 40/1, 41/1, 42/1, 43, 44/1 teilweise, 53/1 teilweise, 54/1 teilweise, 56-68, 69 teilweise, 88 teilweise, 89/3, 89/4 teilweise, 90-93, 149/2 teilweise und 152/1 teilweise. Hinzu kommen in der Gemarkung Harb, Flur 10, das Flurstück 3/45 teilweise und in der Flur 11 das Flurstück 2/165 (Beuthener Straße) sowie in der Flur 12 die Flurstücke 15/6 teilweise (Alois-Thums-Straße), 15/8 (Alois-Thums-Straße), 124 teilweise (Alois-Thums-Straße) und 129 teilweise (Lilienthalstraße).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Massohlgraben (Gewässer III. Ordnung) und landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Osten: Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) sowie weiter östlich gemischte Nutzungen und Wohnbebauung im Umfeld der Berliner Straße, der Aussiger Straße und der Marienburger Straße
- Süden: Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) sowie weiter südlich gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 2 „Gewerbegebiet Borsdorf-Harb“ und des Bebauungsplanes B 2.2 „Gewerbegebiet Borsdorf-Harb“ – 2. Änderung und Erweiterung von 2006
- Westen: Sportplatzgelände und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 21,2 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einen kleingärtnerisch genutzten Bereich mit Gehölzbeständen und die an das eigentliche Plangebiet angrenzenden Abschnitte der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) und der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) einschließlich der Einmündung in die Lilienthalstraße.

Bereich des Plangebietes



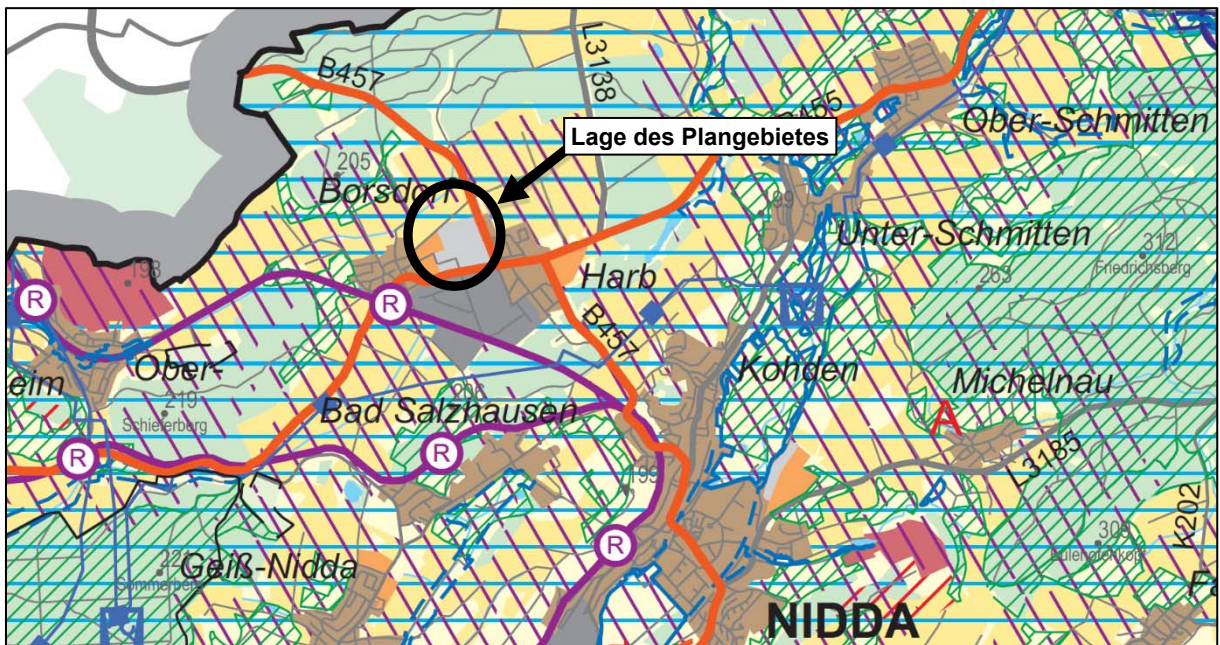
Eigene Aufnahmen (07/2021)

Die Höhenlage des Plangebietes ist weitgehend eben und bewegt sich im Bereich von rd. 163 m ü.NHN im Nordwesten des Plangebietes bis zu rd. 171 m ü.NHN im Südwesten des Plangebietes. Topografisch fällt das Gelände nach Nordwesten sowie nach Südosten hin gleichmäßig um mehrere Meter ab.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen 2010** überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesbezüglich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. So wird insbesondere den im Textteil des Regionalplanes enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben 3.4.2-4 und 3.4.2-5 Rechnung getragen, nach denen die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden und die Industrie- und Gewerbeentwicklung in diesen Gebieten Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen hat. Auch der im Textteil des Regionalplanes enthaltene raumordnerische Grundsatz 3.4.2-1, nach dem die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und gegebenenfalls aufzuwerten sind und dabei die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen haben, kann berücksichtigt werden. So hat die Stadt Nidda in den vergangenen Jahren die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung von verschiedenen untergenutzten Flächen im Stadtgebiet, wie z.B. des in der Kernstadt gelegenen Gewerbe- und Industrieparks an der Kreisstraße K 196, begleitet und unterstützt und strebt dies, etwa mit der geplanten Entwicklung des sog. Kahle-Grundstückes unweit östlich des Plangebietes im Stadtteil Harb, auch künftig an. Dem raumordnerischen Grundsatz 3.4.2-2, nach dem die Ausweisung, Mobilisierung und Entwicklung von Gewerbegebieten gemeindeübergreifend betrieben werden soll, wird durch die vorgesehene interkommunale Zusammenarbeit der an der gemeinsamen Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des geplanten Gewerbeparks beteiligten Städte Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell ausdrücklich entsprochen.

Regionalplan Südhessen 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen 2010 bislang als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, überlagert als „Vorbereich für den Grundwasserschutz“ und randlich überlagert als „Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen“, festgelegt.

Nach der im Textteil des Regionalplanes enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 10.1-10 hat im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Abgrenzung des vorliegenden Plangebietes und die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes folgt jedoch der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 enthaltenen Darstellung von geplanten „Gewerblichen Bauflächen“.

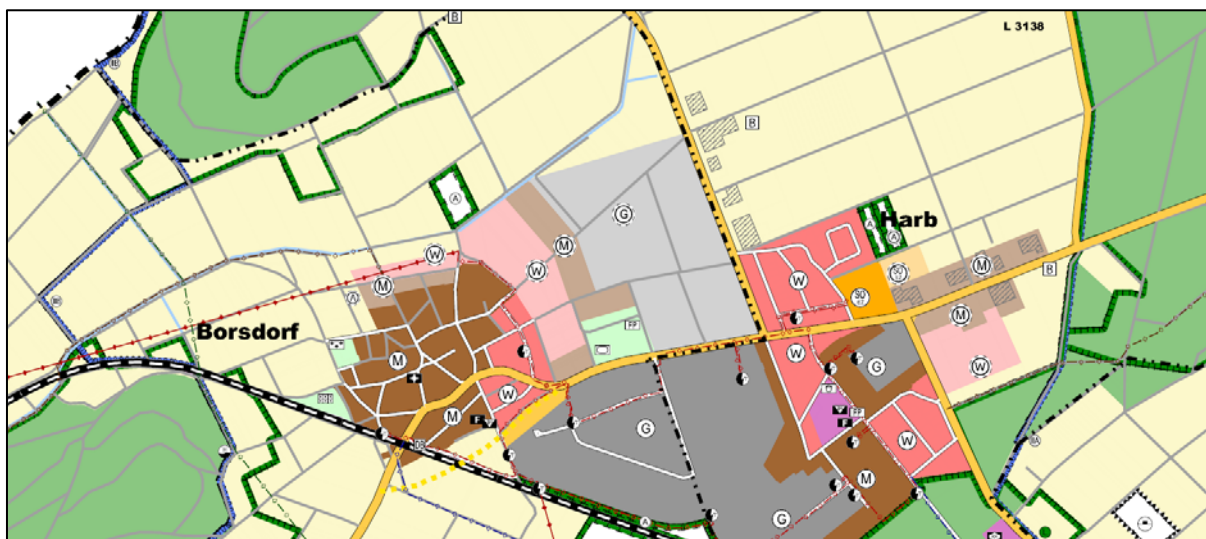
Von der Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ sind, entsprechend der räumlichen Ausdehnung festgesetzter Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, weite Teile des Gebiets der Stadt Nidda erfasst. Den diesbezüglichen Vorgaben kann auch im Zuge der geplanten gewerblichen Nutzungen durch die Berücksichtigung der entsprechenden Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen Rechnung getragen werden. Zudem werden im Bebauungsplan die in Gewerbegebieten grundsätzlich allgemein zulässigen Tankstellen ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ berührt den nördlichen Bereich des Plangebietes. Diese Gebiete sollen nach dem raumordnerischen Grundsatz 4.6-3 zwar von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden, wobei Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, in diesen Gebieten vermieden werden sollen. Angesichts der vorgesehenen ökologisch orientierten Konzeption des geplanten Gewerbeparks unter dem Leitgedanken „Grün statt Grau“ und der umfangreichen im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsminimierenden Festsetzungen und grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung der öffentlichen Flächen und privaten Baugrundstücke wird jedoch davon ausgegangen, dass die Planung dem genannten raumordnerischen Grundsatz nicht entgegensteht, zumal der Verlauf des Masohlgrabens, der als Gewässer III. Ordnung nach Süden hin hier im Wesentlichen die Grenze der zeichnerischen Festlegung darstellt, im Zuge der vorliegenden Planung unberührt bleibt.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Nidda von 2007 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Bauflächen, geplant“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

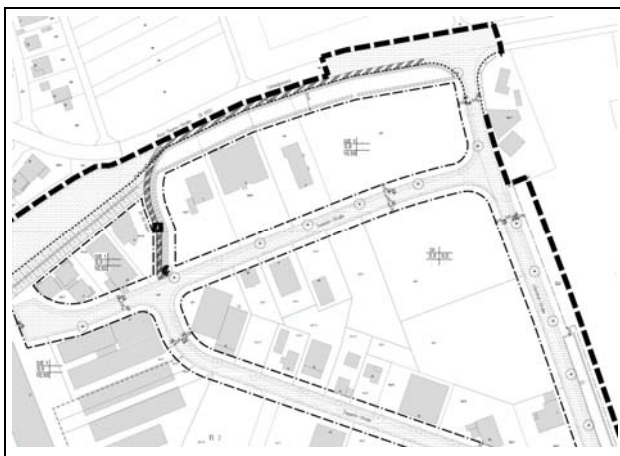
Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überlagert im Bereich der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) und der Lilienthalstraße teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **B 2 „Gewerbegebiet Borsdorf-Harb“** und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **B 2.2 „Gewerbegebiet Borsdorf-Harb“ – 2. Änderung und Erweiterung** von 2006. In beiden rechts-wirksamen Bebauungsplänen sowie auch im Zuge der vorliegenden Planung werden in diesem Bereich jedoch ausschließlich Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Bebauungsplan B 2.2



Bebauungsplan B 2



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. B 7 „Interkommunaler Gewerbepark Oberhessen“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes B 2 „Gewerbegebiet Borsdorf-Harb“ und des Bebauungsplanes B 2.2 „Gewerbegebiet Borsdorf-Harb“ – 2. Änderung und Erweiterung von 2006 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 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 demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Nidda ist grundsätzlich bestrebt auch im Innenbereich gelegene Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen **Innenentwicklung** zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Zudem hat die Stadt Nidda in den vergangenen Jahren die Entwicklung und Wiedernutzbarmachung von verschiedenen untergenutzten Flächen im Stadtgebiet begleitet und unterstützt und strebt dies auch künftig an.

Die geplante Erschließung und städtebauliche Entwicklung eines größeren interkommunalen Gewerbeparks lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die Lage und die verkehrliche Erschließung im Innenbereich nicht umsetzen. Mithin geht die Erschließung neuer Gewerbegebiete zur Bedarfsdeckung in den einzelnen Städten und Gemeinden regelmäßig mit einer Flächeninanspruchnahme und einer unkoordinierten Neuversiegelung an verschiedenen und räumlich getrennten Standorten in den jeweiligen Gemeindegebieten einher. Daher soll mit der interkommunalen Zusammenarbeit der Städte Nidda, Hungen, Gedern, Ortenberg und Schotten sowie der Gemeinde Echzell zwar eine vergleichsweise große, aber dafür zusammenhängende Fläche in verkehrsgünstiger Lage am Knotenpunkt zweier Bundesstraßen sowie mit unmittelbarem stadträumlichen Bezug zur vorhandenen Siedlungsstruktur gemeinsam erschlossen, entwickelt und vermarktet werden und somit ein Beitrag zu einer effizienten Gewerbeflächennutzung in der Region Oberhessen geleistet werden. Für die Standortwahl spricht dabei auch, dass der Bereich des Plangebietes im derzeit rechtsgültigen Regionalplan Südhessen 2010 raumordnerisch überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 bereits als geplante „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt ist.

Hinsichtlich der **Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange** kann angemerkt werden, dass im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbeparks überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Zwar wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Geeignete Alternativflächen für die Umsetzung der vorgesehenen Planung stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet Nidda nicht zur Verfügung.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung sowie im Zuge der vorgesehenen öffentlichen Grünflächen und differenzierten grünordnerischen Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	29.09.2020 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.:__.____ – __.:__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Kreis-Anzeiger“.

2. Planerischer Leitgedanke und städtebauliche Konzeption

Der Konzeption des geplanten „Interkommunalen Gewerbeparks Oberhessen“ liegen übergeordnete Entwicklungen und Herausforderungen, wie z.B. die anhaltende Tertiärisierung mit Verlagerung von wirtschaftlichen Schwerpunkten und einer zunehmenden Digitalisierung, die Möglichkeiten neuer und integrierter Mobilität, die grundsätzliche Veränderung von Arbeitswelten sowie einer zukunftsfähigen Energieversorgung im Kontext des fortschreitenden Klimawandels zugrunde. Entsprechend folgt auch das städtebauliche Konzept verschiedenen planerischen Leitgedanken. Gemäß dem Leitbild „Grün statt Grau“ soll eine moderne und zukunftsorientierte Gewerbegebietsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten erfolgen. Hierbei hat vor allem die ökologische Komponente eine hervorgehobene Bedeutung, zugleich sind die wirtschaftliche Nachhaltigkeit sowie die Schaffung von Räumen für soziale Interaktionen ebenfalls bedeutende Ziele der städtebaulichen Konzeption. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurden verschiedene Rahmenbedingungen und Anforderungen berücksichtigt. Aufgrund der vorgesehenen interkommunalen Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeparks ist von unterschiedlichen Unternehmenstypen auszugehen, die auch verschiedene Nutzungsansprüche an den Gewerbestandort und das Betriebsgrundstück aufweisen. Daher wurde die städtebauliche Struktur so gewählt, dass flexible Angebote mit verschiedenen Nutzungszonen und unterschiedlich großen sowie variablen Grundstückszuschnitten geschaffen werden können.

Hierbei ist auch von Bedeutung, dass das Vermarktungskonzept des interkommunalen Gewerbeparks als attraktive Gebietsadresse für Ansiedlungen insbesondere aus höherwertigen Wirtschaftsbereichen und wissensbasierten Zukunftsbranchen mit einem hohen Dienstleistungsanteil, aber auch aus dem klassischen Segment des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes und von mittelständischen Handwerksbetrieben, die zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur und eines qualifizierten regionalen Arbeitsplatzangebotes beitragen, ausgerichtet sein wird. Da sich eine hohe Attraktivität als zukunftsfähiger Gewerbestandort jedoch nicht ausschließlich über das der Gebietsentwicklung zugrunde liegende städtebauliche Konzept, sondern letztlich auch aus den einzelnen gewerblichen Nutzungen sowie der Architektur und der konkreten Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen auf den Betriebsgrundstücken ergibt, wird hinsichtlich der Vermarktung eine selektive und transparente Ansiedlungsstrategie auf der Grundlage von verpflichtenden Nachhaltigkeitskriterien verfolgt und hierzu ein Kriterienkatalog erarbeitet, anhand dessen die Vergabe von Grundstücken erfolgt.

Städtebauliches Konzept



Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2021

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Der Standortbereich des geplanten Gewerbeparks befindet sich nordwestlich des Knotenpunktes der Bundesstraßen B 455 und B 457 und somit räumlich zwischen den Stadtteilen Borsdorf und Harb auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. In diesem Bereich ist bereits nach den raumordnerischen Festlegungen des Regionalplanes Südhessen 2010 perspektivisch eine hinsichtlich der Nutzungen gestufte bauliche Entwicklung als Lückenschluss zwischen beiden Stadtteilen vorgesehen. Das Plangebiet umfasst dabei den östlichen Bereich dieser möglichen Gesamtentwicklung. Im Zuge einer hochwertigen städtebaulichen Entwicklung des eigentlichen Gewerbeparks sind daher auch die bestehenden Siedlungsstrukturen in Borsdorf und Harb aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Dies erfolgt durch eine Angleichung der Gebäudegrößen in Richtung der Bestandsbebauung im Osten sowie eine Stufung und Staffelung der Kubaturen und der Höhenentwicklung von möglichen Gebäuden im Quartier. Hinzu kommen die Neuordnung und das gezielte Weiterführen insbesondere der bestehenden Radwegeverbindungen und somit auch eine Öffnung des gesamten Standortbereiches nach außen hin. Die Integration in den Stadtgrundriss sowie die bewusste Öffnung für weitere Nutzergruppen wird durch die Schaffung großzügiger öffentlicher Flächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität sowie durch ergänzende Nutzungen aus dem gastronomischen Bereich oder zur Versorgung des Gebietes und somit für publikumsintensivere Nutzungen, die auch der Kommunikation und dem Austausch von Beschäftigten und Besuchenden im Quartier dienen, unterstützt.

Schwarzplan



Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2021

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet soll ausgehend von der Bundesstraße B 455 auf der Höhe des bestehenden Knotenpunktes der Lilienthalstraße von Süden aus sowie über die Bundesstraße B 457 im Osten erschlossen werden, sodass durch zwei Anbindungen und einer als Verbindungsspanne angelegten Haupterschließung mit zwei hiervon ausgehenden größeren Straßenschleifen eine möglichst fließende Abwicklung des Verkehrs sowohl innerhalb des geplanten Gewerbeparks als auch im umliegenden Straßennetz erfolgen kann. Die innere Erschließung erfolgt ringartig und ist so konzipiert, dass mit der bewusst geschwungenen Straßenführung nicht nur eine hohe stadträumliche Qualität des gesamten Straßenraumes erzeugt wird, sondern auch eine Verkehrsberuhigung bewirkt und durch Versätze in der Straßenführung auch verschiedene Grundstückstiefen erzeugt werden können.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Gewerbeparks wird nach außen hin auch von der bestehenden Bebauung entlang der Alois-Thums-Straße und der Beuthener Straße geprägt, sodass für eine einheitliche Formensprache in diesem Bereich die Anordnung der Gebäude jeweils in einer Bauflucht vorgesehen ist, die Raumkanten erzeugt und eine ansprechende repräsentative Architektur, die insofern auch der Adressbildung dient, angestrebt wird. Das Ziel einer auch hinsichtlich der Gebäudekubatur im Vergleich einheitlicheren Bebauung wird durch die hier vorgesehenen, eher kleinteiligeren Gewerbegrundstücke unterstützt. Unmittelbar nordwestlich des Kreuzungsbereiches der beiden Bundesstraßen wird zudem eine öffentliche Grünanlage angeordnet, die als Auftakt und fußläufige Eingangssituation zum Gewerbepark fungiert.

Gebäude- und Nutzungstypologie



Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2021

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Entsprechend des Leitbildes „Grün statt Grau“ sind im Gewerbepark zwei große öffentliche und grünordnerisch gestaltete Parkanlagen vorgesehen. Diese befinden sich rückwärtig zu den Grundstücksflächen der Gewerbestandorte und somit auch abgewandt vom Straßenraum, sodass eine hohe Aufenthaltsqualität abseits frequentierter Straßenräume geschaffen werden kann. Die Parkanlagen sind durch Fuß- und Radwege gut miteinander und mit der Umgebung verknüpft. Die Wegeverbindungen zu den Grünflächen sind dabei so angelegt, dass diese auch von der Bewohnerschaft der umliegenden Siedlungsbereiche gut erreichbar sowie öffentlich zugänglich und nutzbar sind.

In Bezug auf die ökologische Gestaltung des Gebietes sind durchgehende Begrünungen mit Straßenbäumen entlang der Haupterschließungsstraßen und Wegeverbindungen sowie zusammenhängende Laubstrauchhecken zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen. Hinzu kommen ein möglichst hoher Anteil an grünordnerisch gestalteten und nicht versiegelten Flächen auf den Betriebsgrundstücken sowie umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünungen mit positiven Wirkungen auf das lokale Kleinklima. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist aufgrund der Geländetopografie und der damit verbundenen geringen Verschattung der Dachflächen sowie durch die Versätze der Straßenführung und die vorgesehene Dachgestaltung sehr gut möglich und ebenfalls Bestandteil der Konzeption des Gewerbeparks.

Die vorgesehenen Gebäudetypologien sind dahingehend angeordnet, dass sich im nördlichen und von der Ortslage am weitesten abgesetzten Bereich größeres Gewerbe befindet, während im Süden eher Büroneutzungen und kleineres Gewerbe vorgesehen sind, sodass eine Stufung und Staffelung zu der im Südosten angrenzenden Wohnnutzung besteht. Im Zentrum des Gewerbeparks soll zudem ein Standort für Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen zur Nahversorgung im Quartier und somit auch ein Anlaufpunkt für weitere Nutzergruppen, der zur Belebung des Quartiers beiträgt, geschaffen werden.

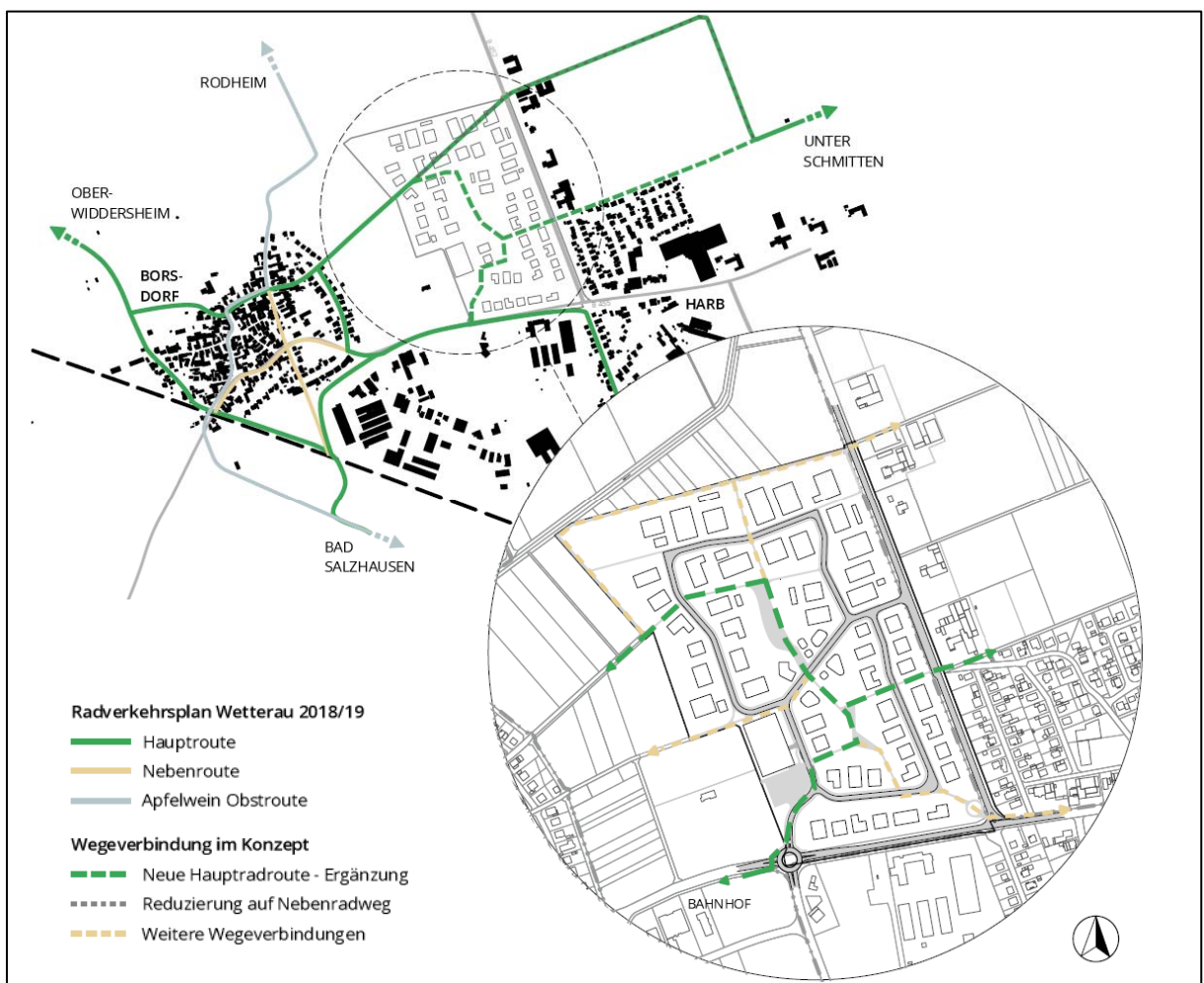
Die grundsätzlichen Leitgedanken einer zukunftsfähigen Mobilität im Quartier liegen schließlich in der Reduzierung und Bündelung des motorisierten Individualverkehrs mit gleichzeitiger Vermeidung unnötiger Verkehrsbewegungen in Verbindung mit einem hohen Anteil des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Personenverkehrs an der Verkehrsverteilung und der bewussten Nutzung insbesondere von Elektromobilität. Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet eine größere, zusammenhängende Fläche gesichert, auf denen Anlagen und Einrichtungen in Form eines Mobilitätszentrums an zentraler Stelle räumlich konzentriert errichtet und betrieben werden können. Über dieses zentral angeordnete Mobilitätszentrum soll neben der räumlichen Verortung des ruhenden Verkehrs in einem öffentlichen Parkhaus auch ein Angebot an alternativen Fahrzeugkonzepten mit zugehöriger Infrastruktur, Sharing-Möglichkeiten und zentralen Abstellplätzen geschaffen werden. Dahinter steht die Überlegung, dass hier zukunftsorientierte mobilitätsbezogene Nutzungen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer quartiersintern gebündelt und mit größeren, zentralen Flächen für den ruhenden Verkehr in Form eines Knotenpunktes („Hub“) zusammengefasst werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Borsdorf der Stadt Nidda nordwestlich des Knotenpunktes der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) mit der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) an der Grenze zum Stadtteil Harb, von wo aus über die umliegenden Verkehrswege sowie weiterführend auch über die Bundesautobahn BAB 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist grundsätzlich auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und ist zumindest über die umliegenden Haltepunkte bereits an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zudem besteht im Stadtteil Borsdorf ein Haltepunkt der Bahnstrecke Gießen–Gelnhausen („Lahn-Kinzig-Bahn“).

Im Zuge der weiteren Planung werden Maßnahmen zur Verbesserung der Anbindung für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sowie zur Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem öffentlichen Nahverkehr geprüft und berücksichtigt, zumal eine zukunftsorientierte Gestaltung von **Mobilität** ausdrückliches Ziel der Konzeption des geplanten Gewerbeparks ist. Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet unter anderem bereits eine größere, zusammenhängende Fläche gesichert, auf denen Anlagen und Einrichtungen in Form eines Mobilitätszentrums räumlich konzentriert errichtet und betrieben werden können. Dieses Mobilitätszentrum umfasst z.B. die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses oder Parkdecks sowie von zentralen Park- und Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen zweckgebundenen Nutzungen und baulichen Anlagen, wie z.B. Car- und Bike-Sharing-Stationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Zudem werden im Bebauungsplan Flächen für mögliche neue Haltepunkte des Busverkehrs bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.

Radverkehrsverbindungen



Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2021

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die verkehrliche **Erschließung** des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) im Süden und der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) im Osten über eine als Verbindung zwischen beiden Bundesstraßen angelegte Haupterschließungsstraße (Planstraße A).

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist dem Planstand zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zur äußeren Erschließung eine Knotenpunktgestaltung in Form eines neuen Kreisverkehrsplatzes im Bereich des bestehenden Knotenpunktes der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) mit der Lilienthalstraße im Süden und einem neu zu schaffendem Knotenpunkt mit Linksabbiegespur an der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) im Osten des Plangebietes vorgesehen.

Von der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) ausgehend wird nach Norden und Süden hin jeweils eine Straßenschleife geführt (Planstraßen B und C), sodass im Plangebiet grundsätzlich eine Ringerschließung ohne Stichstraßen erfolgt und zugleich Baugrundstücke mit variabler Größe in allen Teilbaugebieten geschaffen werden können. Zudem wird durch die leicht geschwungene **Straßenführung** eine hohe städtebauliche Qualität im Quartier geschaffen und die künftige Bebauungs- und Nutzungsstruktur bereits durch die Erschließung gegliedert. Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen mit für die geplanten Straßenquerschnitte und die beabsichtigte Straßenraumgestaltung mit Bepflanzungen und Grünstreifen jeweils hinreichenden Breiten festgesetzt. Mit der gewählten Straßenführung ist zudem auch eine künftige Fortführung der baulichen Entwicklung als Lückenschluss in Richtung der Ortslage Borsdorf möglich. Auch nach Norden hin werden im Bebauungsplan Flächen freigehalten, die für eine Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen in Richtung des Massohlgrabens dienen können, sofern hier künftig eine Erweiterung des Gewerbeparks vorgesehen wird. Schließlich werden im Plangebiet **Rad- und Fußwege** sowie entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze auch **Wirtschaftswege** für Unterhaltungszwecke und zur Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen vorgesehen.

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den beiden angrenzenden Bundesstraßen wird zum Entwurf des Bebauungsplanes eine **Verkehrsuntersuchung** mit einem Leistungsfähigkeitsnachweis bezogen auf das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen an den maßgeblichen Knotenpunkten erstellt. Die Verkehrsuntersuchung wird durch ein **Mobilitätskonzept** mit Vorschlägen für eine nachhaltige Organisation der Mobilitätsströme im Quartier und deren Verknüpfung mit dem umliegenden Verkehrsnetz ergänzt. Zudem wird derzeit eine **Machbarkeitsstudie** zur äußeren verkehrlichen Erschließung und der künftigen Gestaltung der bestehenden und geplanten Knotenpunkte erstellt, die in Verbindung mit der Verkehrsuntersuchung als Grundlage für die weitere Abstimmung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Stellen sowie der darauffolgenden Vorplanung dient. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und eine mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, abgestimmte Vorplanung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt und sodann auch je nach Erforderlichkeit die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Lage an die Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) und die Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszonen** und der hieran anschließenden **Baubeschränkungs-zonen**. Generell gilt gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand sowie der Verlauf der hieran anschließenden Baubeschränkungs-zonen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen an den Verlauf der Bauverbotszonen angepasst.

4. Inhalt und Festsetzungen

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

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung ein **Gewerbegebiet** fest. Das Gewerbegebiet Nr. 1 entlang der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) und der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) in Gegenlage zur vorhandenen Bebauung an der Berliner Straße wird jedoch dahingehend eingeschränkt, dass hier wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind. Die Ausweisung dieses Teilbaugebietes als **eingeschränktes Gewerbegebiet** unterscheidet sich von der Ausweisung als Gewerbegebiet nur dadurch, dass hier nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Im Übrigen gilt auch hier, vorbehaltlich der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur sog. Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen, grundsätzlich die in § 8 BauNVO aufgeführte Auflistung der in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan setzt im Sinne einer sog. Feinsteuerung fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulässigen **Lagerhäuser, Lagerplätze** und **Tankstellen** sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten** unzulässig sind. **Logistikbetriebe** sowie **Kurier-, Paket- und Expressdienstleister** sind mit Ausnahme von Fahrrad-Kurierdiensten ebenfalls unzulässig. Zudem sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke** sind nur im Gewerbegebiet Nr. 3 zulässig.

Mit den getroffenen Regelungen und Ausschlüssen einzelner Nutzungsarten soll die angestrebte städtebauliche Attraktivität des Standortbereiches sowie die Nutzungsstruktur und das Vermarktungskonzept des interkommunalen Gewerbeparks als attraktive Gebietsadresse für Ansiedlungen insbesondere aus höherwertigen Wirtschaftsbereichen und wissensbasierten Zukunftsbranchen mit einem hohen Dienstleistungsanteil, aber auch aus dem klassischen Segment des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes und von mittelständischen Handwerksbetrieben, die zur Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur und eines qualifizierten regionalen Arbeitsplatzangebotes beitragen, bauplanungsrechtlich gesichert werden. Demnach sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, die diesen Zielen zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks entgegenstehen und aufgrund ihrer typischerweise zu erwartenden Form der Grundstücksnutzung, der Gestaltung von baulichen Anlagen und der Betriebsflächen oder der von den entsprechenden Nutzungen regelmäßig ausgehenden Auswirkungen auf den Verkehr nicht zur Schaffung der angestrebten hohen Standortqualität beitragen. Der Ausschluss von Tankstellen entspricht im Übrigen auch der Lage des Plangebietes innerhalb von festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Mit dem Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, dass der Bereich des Plangebietes auch tatsächlich für die gewünschten gewerblichen Ansiedlungsvorhaben zur Verfügung steht. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und entsprechenden einschlägigen Nutzungen werden zudem mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen, die sich in besonderer Form negativ auf die künftige Vermarktung und Adressbildung auswirken. Anlagen für sportliche Zwecke werden schließlich nur im Gewerbegebiet Nr. 3 zugelassen, da es sich hierbei um den zentralen Bereich des Gewerbeparks beidseits der Haupteinfahrtsstraße mit einer Scharnierfunktion zu den hieran anschließenden öffentlichen Parkanlagen handelt, der nach den städtebaulichen Zielvorstellungen auch eine Funktion als Standort für zentrale Nutzungen aus dem gastronomischen Bereich oder zur Versorgung des Gebietes mithin für publikumsintensivere Nutzungen, die auch der Kommunikation und dem Austausch von Beschäftigten und Besuchenden im Quartier dienen, erfüllt. Demnach wird hier zur weiteren Stärkung der Qualität des Arbeitsumfeldes die Möglichkeit zur Ansiedlung entsprechender Nutzungen geschaffen, die in den weiteren Teilbaugebieten aber bewusst nicht eröffnet soll.

Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, unzulässig sind. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen** bleiben hiervon unberührt. Die Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass betriebsgebundenes Wohnen oftmals zum Zwecke der Aufsicht oder zur Sicherheit am Unternehmensstandort erforderlich ist. Da diese Nutzung ohnehin nur ausnahmsweise zulässig ist, gilt hier die entsprechende Regelung der Baunutzungsverordnung.

Hingegen werden Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter grundsätzlich ausgeschlossen, um somit das städtebauliche Ziel zu erreichen, dass der Bereich des Plangebietes in erster Linie gewerblichen Nutzungen zur Verfügung steht und die Baugrundstücke sowohl für sich genommen als auch in der Summe nicht in unverhältnismäßigem Umfang zu Wohnzwecken genutzt werden sollen.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben wird schließlich festgesetzt, dass im Gewerbegebiet **Einzelhandelsbetriebe** unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Betriebe oder Verkaufsstellen des Lebensmittelhandwerks mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m² im Gewerbegebiet Nr. 3. Ausnahmsweise dürfen die im Gewerbegebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Auch hier kann zur Begründung ausgeführt werden, dass es sich bei dem Gewerbegebiet Nr. 3 um den zentralen Bereich des Gewerbeparks beidseits der Haupterschließungsstraße mit einer Scharnierfunktion zu den hieran anschließenden öffentlichen Parkanlagen handelt, der nach den städtebaulichen Zielvorstellungen auch eine Funktion als Standort für zentrale Nutzungen aus dem gastronomischen Bereich oder zur Versorgung des Gebietes mithin für publikumsintensivere Nutzungen, die auch der Kommunikation und dem Austausch von Beschäftigten und Besuchenden im Quartier dienen, erfüllt. Demnach wird hier zur weiteren Stärkung der Qualität des Arbeitsumfeldes die Möglichkeit zur Ansiedlung entsprechender nahversorgungsrelevanter Nutzungen geschaffen, die in den weiteren Teilbaugebieten aber bewusst nicht eröffnet soll. Vor diesem Hintergrund sowie auch zum Schutz städtebaulich integrierter Versorgungsbereiche an anderer Stelle im Stadtgebiet soll demnach im Plangebiet kein neuer Einzelhandelsstandort begründet werden, sondern Einzelhandel nur in räumlich sowie hinsichtlich der Verkaufsfläche und der Sortimentsgestaltung klar begrenztem Umfang zugelassen werden. Dies gilt insofern auch für die getroffenen Festsetzungen in Form einer sog. Selbstproduzentenklausel.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen getroffen.

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 Bebauungsplan setzt entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Gewerbegebiet eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende gewerbliche Nutzung und Bebauung im Bereich des Plangebietes. Auch für die Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Mobilitätszentrum“ wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt, sodass auch hier das Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Versiegelung eindeutig und abschließend bestimmt ist.

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 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes demnach grundsätzlich nicht möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) sind, werden demnach nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 bis 3 eine einheitliche Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,8** fest. Die Festsetzungen ermöglichen eine zweckentsprechende gewerbliche Bebauung und Nutzung mit einer dem Standortbereich sowie insbesondere auch für den im geplanten Gewerbepark vorgesehenen hohen Anteil an Büronutzungen und gewerbegebietstypischen Dienstleistungen angemessenen baulichen Dichte im Bereich des Plangebietes. Für das Gewerbegebiet Nr. 4 im nördlichen Bereich des Plangebietes wird zur Begrenzung der städtebaulichen Dichte statt der Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl festgesetzt.

Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Diese Maßvorgabe findet vorwiegend in Gewerbe- und Industriegebieten für großvolumige Gewerbe- und Fertigungshallen Anwendung. Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 4 im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Baumassenzahl von **BMZ = 8,0** fest, da in diesem Teilbaugebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption bewusst eine großvolumigere Bebauung ermöglicht werden soll und somit das Maß der baulichen Nutzung auch hier hinreichend gesteuert und begrenzt werden kann. Die Festsetzung bleibt dabei noch unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Baumassenzahl für Gewerbegebiete gelten, ermöglicht aber eine zweckentsprechende gewerbliche Bebauung und Nutzung in diesem Bereich.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Der Bebauungsplan begrenzt für das **Gewerbegebiet Nr. 1** entlang der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) und der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) in Gegenlage zur vorhandenen Bebauung an der Berliner Straße die Zahl der Vollgeschosse auf ein Mindest- und Höchstmaß von **Z = II-III**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung hier grundsätzlich eine mindestens zweigeschossige und maximal dreigeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass im Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen zum Auftakt des geplanten Gewerbeparks auf den hier vorgesehenen, eher kleinteiligeren Gewerbegrundstücken eine hinsichtlich der Gebäudekubatur im Vergleich einheitlichere Bebauung vorbereitet und gesichert wird, die insofern auch Raumkanten erzeugt und der Adressbildung dient. Diese Wirkung wird durch die Festsetzung von straßenseitigen Baulinien unterstützt.

Für das **Gewerbegebiet Nr. 2 und 3** im erweiterten Zentrum sowie im zentralen Bereich des Plangebietes beidseits der Hapterschließungsstraße wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Planzeichnung jeweils auf ein Höchstmaß von **Z = II** oder auf ein Mindest- und Höchstmaß von **Z = II-III** begrenzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung hier grundsätzlich eine maximal zweigeschossige oder mindestens zweigeschossige und maximal dreigeschossige Bebauung, zuzüglich von Staffel- und Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Für das **Gewerbegebiet Nr. 4** wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Höchstmaß von **Z = II** begrenzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung hier grundsätzlich nur eine maximal zweigeschossige Bebauung, zuzüglich von Staffel- und Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit einer Gliederung und Stufung der Gebäude- und Nutzungstypologien in den einzelnen Teilbaugebieten, einem städtebaulich klar definierten und der Adressbildung dienenden Auftaktbereich im Südosten, einer höheren städtebaulichen Dichte im Zentrum sowie einer klaren Begrenzung der Geschossigkeit im nördlichen Bereich des Plangebietes in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich gesichert.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig festlegen und hinreichend begrenzen zu können.

Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt im Gewerbegebiet Nr. 2 und 3 demnach ein Maß von **13,5 m**, sodass auf den im erweiterten Zentrum sowie im zentralen Bereich des Plangebietes beidseits der Hapterschließungsstraße gelegenen Flächen, im Vergleich zu den in Richtung Norden sowie entlang der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) und der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) in Gegenlage zur vorhandenen Bebauung an der Berliner Straße gelegenen Flächen, bewusst etwas größere Gebäudehöhen ermöglicht werden. Entsprechend den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse wird in diesen Teilbaugebieten somit die Errichtung von Gebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen, zuzüglich von Staffel- und Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllen, ermöglicht.

Für das Gewerbegebiet Nr. 1 und 4 wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante hingegen auf ein Maß von **12,0 m** begrenzt, um somit städtebaulich eine Stufung und einen Übergang insbesondere in Richtung der vorhandenen Bebauung an der Berliner Straße sowie auch in Richtung der freien Feldflur nach Nordwesten zu schaffen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit einer Gliederung und Stufung der Gebäude- und Nutzungstypologien in den einzelnen Teilbaugebieten sowie einer höheren städtebaulichen Dichte im Zentrum in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bauplanungsrechtlich gesichert.

Der untere **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ferner wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe von **Werbefahnen und Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 7,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche beträgt. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ zulässige Werbeanlage bleibt hiervon unberührt.

Die Festsetzungen tragen mit dem jeweils gewählten unteren Bezugspunkt dem Umstand Rechnung, dass zur Erschließung des Gewerbeparks voraussichtlich eine flächige Modellierung des Geländes erforderlich ist und zum gegenwärtigen Zeitpunkt die künftigen Geländehöhen sowie die Höhenlagen der geplanten Erschließungsstraßen noch nicht feststehen und insofern nicht als unterer Bezugspunkt herangezogen werden können. Gleichwohl kann dieser somit eindeutig bestimmt und festgelegt werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet Nr. 1 bis 3 eine offene **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Länge von Gebäuden höchstens 50 m betragen darf. Für das Gewerbegebiet Nr. 4 wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, die sich hier somit abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Ziele des städtebaulichen Konzeptes mit einer Gliederung und Stufung der Gebäude- und Nutzungstypologien in den einzelnen Teilbaugebieten und somit einer eher kleinteiligeren Bebauung und Nutzung im zentralen und südlichen Bereich sowie der Möglichkeit zur Errichtung von größeren Gebäuden im nördlichen Bereich des Plangebietes bauplanungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt überwiegend durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Zudem werden im südöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) und der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) in Gegenlage zur vorhandenen Bebauung an der Berliner Straße straßenseitig **Baulinien** festgesetzt, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass im Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen zum Auftakt des geplanten Gewerbeparks auf den hier vorgesehenen, eher kleinteiligeren Gewerbegrundstücken eine hinsichtlich der Positionierung und der Kubatur von Gebäuden vergleichsweise einheitliche Bebauung vorbereitet und gesichert wird, die Raumkanten erzeugt und mit der erzeugten Außenwahrnehmung der positiven Adressbildung insgesamt dient.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich die Vorgabe, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten straßenseitigen Baugrenzen oberirdische **Stellplätze** unzulässig sind. Die Zulässigkeit von Fahrradabstellplätzen sowie von Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen oder sonstige sonderberechtigte Personengruppen bleibt hiervon unberührt. Mit der Festsetzung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, dass im Sinne einer attraktiven Gestaltung des gesamten Gewerbeparks der unmittelbare Nahbereich zum öffentlichen Straßenraum auf den Baugrundstücken von Flächen für den ruhenden Verkehr freigehalten wird.

4.4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Die zukunftsorientierte Gestaltung von Mobilität ist ausdrückliches Ziel der Konzeption des geplanten Gewerbeparks. So soll die im Zuge der weiteren Planung erstellte Verkehrsuntersuchung durch ein Mobilitätskonzept mit Vorschlägen für eine nachhaltige Organisation der Mobilitätsströme im Quartier und deren Verknüpfung mit dem umliegenden Verkehrsnetz ergänzt werden. Leitgedanke hierbei ist unter anderem die Reduzierung und Bündelung des motorisierten Individualverkehrs mit gleichzeitiger Vermeidung unnötiger Verkehrsbewegungen innerhalb des geplanten Gewerbeparks in Verbindung mit einem hohen Anteil des Fußgänger- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Personenverkehrs an der Verkehrsverteilung und der bewussten Nutzung von Elektromobilität. Vor diesem Hintergrund wird im Plangebiet eine größere, zusammenhängende Fläche gesichert, auf denen Anlagen und Einrichtungen in Form eines Mobilitätszentrums an zentraler Stelle räumlich konzentriert errichtet und betrieben werden können. Dahinter steht die Überlegung, dass hier zukunftsorientierte mobilitätsbezogene Nutzungen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer gebündelt und mit größeren, zentralen Flächen für den ruhenden Verkehr in Form eines Knotenpunktes („Hub“) zusammengefasst werden.

Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck **Mobilitätszentrum** die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses oder Parkdecks sowie von Park- und Stellplätzen, Fahrradabstellanlagen und sonstigen zweckgebundenen Nutzungen und baulichen Anlagen, wie z.B. Car- und Bike-Sharing-Stationen oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge, zulässig ist. Darüber hinaus ist die Errichtung und der Betrieb einer Paketstation zulässig.

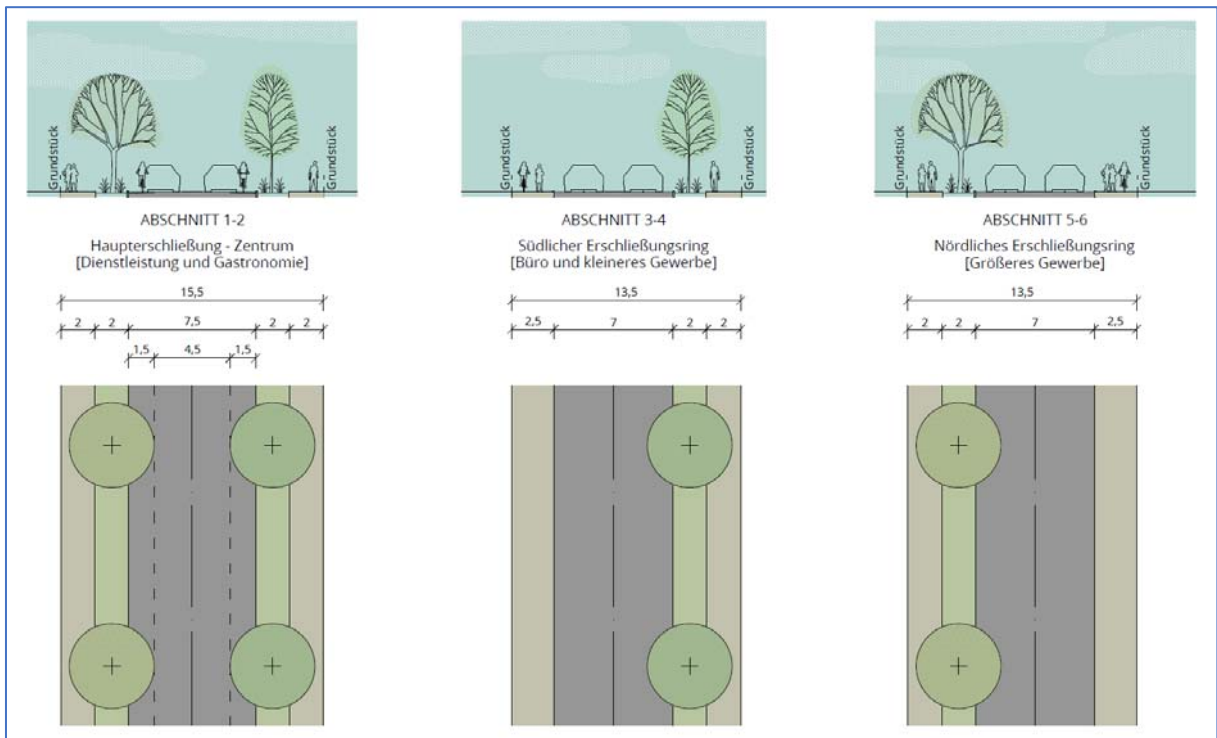
Damit die hier vorgesehenen Parkmöglichkeiten nicht nur dem öffentlichen Besucherverkehr dienen, wird im Bebauungsplan zudem festgesetzt, dass abweichend von § 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda die Herstellung von Stellplätzen auch außerhalb des Baugrundstückes innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Mobilitätszentrum“ zulässig ist.

4.5 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit für die geplanten Straßenquerschnitte und die beabsichtigte Straßenraumgestaltung mit Bepflanzungen und Grünstreifen jeweils hinreichenden Breiten festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) im Süden und der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) im Osten über eine als Verbindung zwischen beiden Bundesstraßen angelegte Haupteerschließungsstraße (Planstraße A).

Zur inneren Erschließung wird von der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) ausgehend nach Norden und Süden hin jeweils eine Straßenschleife geführt (Planstraßen B und C), sodass im Plangebiet grundsätzlich eine Ringerschließung ohne Stichstraßen erfolgt und zugleich Baugrundstücke mit variabler Größe in allen Teilbaugebieten geschaffen werden können. Zudem wird durch die leicht geschwungene Straßenführung eine hohe städtebauliche Qualität im Quartier geschaffen und die künftige Bebauungs- und Nutzungsstruktur bereits durch die Erschließung gegliedert.

Straßenquerschnitte (Konzept)



Planungsbüro Fischer, Stand: 08/2021

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist dem Planstand zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zur äußeren Erschließung eine Knotenpunktgestaltung in Form eines neuen Kreisverkehrsplatzes im Bereich des bestehenden Knotenpunktes der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) mit der Lilienthalstraße im Süden und einem neu zu schaffendem Knotenpunkt mit Linksabbiegespur an der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) im Osten des Plangebietes vorgesehen. Zur Baurechtsschaffung für die Umsetzung der im Zuge der weiteren Planung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Stellen abzustimmenden Gestaltung der einzelnen Knotenpunkte und eventueller Umgestaltungsmaßnahmen zur leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrsaufkommens auf der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455) und der Beuthener Straße (Bundesstraße B 457) wurden die entsprechenden Abschnitte der Straßenparzellen der beiden Bundesstraßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und es werden hier ebenfalls entsprechende Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Schließlich werden im Plangebiet Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Rad- und Fußweg** sowie entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze auch Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg (unbefestigt)** für Unterhaltungszwecke und zur Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen festgesetzt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes, der nach den städtebaulichen Zielvorstellungen auch eine Funktion als Standort für zentrale Nutzungen aus dem gastronomischen Bereich oder zur Versorgung des Gebietes mithin für publikumsintensivere Nutzungen, die auch der Kommunikation und dem Austausch von Beschäftigten und Besuchenden im Quartier dienen, erfüllt, wird nördlich der HAUPTerschließungsstraße im Übergang zu der hier nördlich anschließenden öffentlichen Parkanlage schließlich eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Aufenthaltsplatz** festgesetzt, sodass hier in exponierter und attraktiver Lage öffentliche Flächen zur Schaffung von kurzzeitigen Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten bauplanungsrechtlich gesichert werden können.

4.6 Flächen für die Abfallentsorgung und für die Abwasserbeseitigung

Vorbehaltlich der weiteren erschließungstechnischen Prüfung und konkreten Entwässerungsplanung setzt der Bebauungsplan im nordwestlichen Bereich des Plangebietes in Richtung des Massohlgrabens (Gewässer III. Ordnung) Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung **Regenrückhaltung** fest, sodass hier bereits Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden, auf denen im Plangebiet anfallendes und nicht bereits verwertetes, unverschmutztes Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den angrenzenden Vorfluter abgegeben werden kann. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens als offenes und begrüntes Erdbecken einschließlich zugehöriger Entsorgungsleitungen und zweckgebundener baulicher Anlagen zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass die innerhalb dieser Flächen gemäß Baumsymbol mit der Bezeichnung „W“ in der Planzeichnung zur Anpflanzung vorgesehenen Korbweiden alle 3-5 Jahre zurückzuschneiden und als Kopfweiden zu entwickeln sind.

Innerhalb der Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Mobilitätszentrum“ setzt der Bebauungsplan symbolhaft Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung **Altglas- und Wertstoffcontainer** fest, zumal hier ein geeigneter Standort an zentraler Stelle im Plangebiet gesehen wird, der sehr gut angedient werden kann und über die hier vorgesehene Bündelung von mobilitätsbezogenen Angeboten und Nutzungen im Quartier auch entsprechend frequentiert wird.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der ökologisch orientierten Konzeption unter dem Leitgedanken „Grün statt Grau“ soll der geplante Gewerbepark bezogen auf die angestrebte städtebauliche Attraktivität und Gestaltung sowie die bewusste Schaffung von Arbeitsplatz- und Aufenthaltsqualität im Quartier verschiedene Aspekte der Nachhaltigkeit aufgreifen und berücksichtigen. So sind bereits in dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept größere, parkähnlich gestaltete Grünanlagen sowie straßenbegleitende Grünstreifen vorgesehen. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB entsprechende öffentliche Grünflächen fest und konkretisiert die zeichnerischen Festsetzungen durch weitergehende, textlich festgesetzte Regelungen.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Parkanlage** sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie wasserdurchlässig befestigte Fußwege mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen, z.B. durch Sitzbänke, Sitzgruppen oder Sitzstufen, Pflanzkübel, Abfallbehälter, Fahrrad-Anlehnbügel und Spielgeräte, ist zulässig. Zwar werden diese Grünflächen im Bereich der vorgesehenen Hauptverbindungswege durch die zeichnerische Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ unterbrochen, gleichwohl wird mit der textlichen Festsetzung bauplanungsrechtlich die Möglichkeit zur Schaffung weiterer untergeordneter Wege innerhalb dieser Grünflächen geschaffen. Ferner sollen auch die Zulässigkeit und der Umfang einer zweckgebundenen Möblierung festgelegt und geregelt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Grünanlage** sind Fußwege mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig. Darüber hinaus ist eine freistehende Werbeanlage zulässig, sofern diese außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszonen errichtet wird und eine maximale Höhe von 12,0 m über der Straßenachse längs der Fahrbahn der Alois-Thums-Straße (Bundesstraße B 455), gemessen lotrecht vor der Mitte der Werbeanlage, nicht überschreitet. Entgegen der eigenständigen Festsetzung von Fuß- und Radwegen im Bereich der beiden Parkanlagen erfolgt für die am Kreuzungsbereich der beiden Bundesstraßen vorgesehene Grünanlage keine zeichnerische Festsetzung, sodass die konkrete Wegeführung hier der nachgelagerten Ausführungsplanung vorbehalten bleibt. Aufgrund der exponierten und gut einsehbaren Lage dieser Fläche wird hier zur Außendarstellung und Adressbildung zudem die Möglichkeit zur Errichtung einer freistehenden Werbeanlage geschaffen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Verkehrsbegleitgrün** sind als natürliche Grünfläche zu gestalten und dürfen durch Grundstückszufahrten und -zugänge mit einer Breite von insgesamt nicht mehr als 15 m je Grundstück unterbrochen werden. Die straßenbegleitend vorgesehenen Grünstreifen werden im Bebauungsplan bewusst als eigenständige Grünflächen festgesetzt, die insbesondere der Straßenraumgestaltung, der Eingriffsminimierung sowie als Standort für die vorgesehenen Straßenbaumpflanzungen und, vorbehaltlich der weiteren Erschließungsplanung, auch als Notwasserwege bei Starkregenereignissen dienen. Da jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt die konkreten Grundstücksgrößen und Nutzungen, mithin die Lage der entsprechenden Zufahrten, noch nicht feststehen und sich dies erst im Zuge der konkreten Vermarktung nach den Anforderungen der künftigen Grundstücksnutzern richten wird, gleichwohl aber bewusst die Festsetzung von eigenständigen Grünflächen erfolgen soll, wird die Zulässigkeit entsprechender Unterbrechungen entlang der Straßenverkehrsflächen über die in der textlichen Festsetzung enthaltene Regelung geschaffen.

4.8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Der geplante Gewerbepark soll entsprechend seiner ökologisch orientierten Konzeption eine nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung mit erneuerbaren Energien umfassen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird daher ein Energiekonzept zur Berücksichtigung eines möglichst hohen Anteils erneuerbarer Energien bei der künftigen Energieversorgung erstellt, dessen Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planung berücksichtigt werden. Vorgreiflich dieser Ergebnisse setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB fest, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit **Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie** auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden Photovoltaikmodule an der Fassade angebracht oder in diese integriert oder werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die **Solarmindestfläche** kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % aller nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück entspricht.

4.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehören unter anderem die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen **Pkw-Stellplätzen** und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur wird zudem festgesetzt, dass im Gewerbegebiet zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, die insgesamt dem städtebaulichen Ziel einer attraktiven und dem Leitgedanken „Grün statt „Grau“ entsprechenden grünordnerischen Gestaltung, sowohl im Bereich der öffentlichen Flächen als auch auf den privaten Baugrundstücken, folgen.

- Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Hierbei gilt, dass je 50 m² mindestens ein Baum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Form einer Laubstrauchhecke vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je Baumsymbol mit der Bezeichnung „W“ in der Planzeichnung ist mindestens eine Korbweide (*Salix viminalis*) mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die vorgesehenen Korbweiden sind alle 3-5 Jahre zurückzuschneiden und als Kopfweiden zu entwickeln.
- Je Baumsymbol mit der Bezeichnung „G“ in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter und großkroniger Laubbaum aus extra weitem Stand mit einem Mindest-Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Je fünf oberirdische Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen.

- Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als drei Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,5 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Nebenanlagen sind mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen mit Vorgaben zur **Begrünung von Dachflächen** und von zusammenhängenden geschlossenen **Fassadenflächen** sowie zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**.

Schließlich wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die funktionale **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen eine Gefährdung für Vögel (z.B. **Vogelschlag**) zu vermeiden ist. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

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.

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer möglichst einheitlichen Gestaltung von Gebäuden im Plangebiet wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass ausschließlich Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Der Bebauungsplan enthält zudem entsprechende Vorgaben zur **Dachbegrünung** und setzt fest, dass Dächer mit einer Dachfläche von mehr als 6 m² zu einem Anteil von mindestens 50 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen. Mit den Vorgaben zur Dachbegrünung wird neben gestalterischen ausdrücklich auch stadttökologischen Aspekten entsprechend des Leitgedankens „Grün statt Grau“ des geplanten Gewerbeparks Rechnung getragen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraßen B 455 und B 457 sowie im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Straßen- sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Daher wird ferner festgesetzt, dass als vollflächige **Fassadenfarben** grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) unzulässig sind. Die Farbgestaltung von Werbeanlagen an Gebäuden bleibt hiervon unberührt. Mit den Vorgaben soll auch die angestrebte hohe städtebauliche Qualität des geplanten Gewerbeparks, die sich nicht zuletzt auch aus der Gestaltung der einzelnen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ergibt, gesichert werden.

5.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option auf Selbstdarstellung und Außenwerbung einher. Werbeanlagen können sich dabei als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- sowie auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Aufgrund der Lage des Plangebietes entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraßen B 455 und B 457 sowie im Übergang zur angrenzenden freien Feldflur wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen daher gestalterisch eingeschränkt. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen zudem die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Aufschüttungen für Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen sind ebenfalls unzulässig, sodass keine unverhältnismäßigen Anlagenhöhen entstehen, die in besonderem Maße zu Beeinträchtigungen des Straßen- sowie des Orts- und Landschaftsbildes führen und daher auch aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen werden. Mit den Vorgaben soll auch die angestrebte hohe städtebauliche Qualität des geplanten Gewerbeparks mit seinem Erscheinungsbild insgesamt gesichert werden.

5.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- sowie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt im Gewerbegebiet Nr. 1 bis 3 maximal 1,20 m und im Gewerbegebiet Nr. 4 maximal 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Straßenbild zu vermeiden. Mit den Vorgaben soll auch die angestrebte hohe städtebauliche Qualität des geplanten Gewerbeparks mit seinem Erscheinungsbild insgesamt gesichert werden.

5.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

5.5 Begrünung von baulichen Anlagen

Aus gestalterischer und stadtoökologischer Sicht sowie entsprechend des Leitgedankens „Grün statt Grau“ des geplanten Gewerbeparks wird festgesetzt, dass zusammenhängende geschlossene Fassadenflächen von mehr als 80 m², die nicht durch Fenster- oder Türöffnungen gegliedert sind, flächig und dauerhaft mit Rankpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen sind. Hierbei ist je 2,0 m Außenwandlänge mindestens eine Pflanze vorzusehen. Die Festsetzung gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile deren Dachflächen extensiv begrünt sind.

5.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (**Schottergärten**), unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts auch in Gewerbegebieten zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden Schottergärten verhindert werden, während zugleich die angestrebte hohe städtebauliche Qualität des geplanten Gewerbeparks durch eine entsprechende Grünflächen auf den Baugrundstücken gesichert werden kann.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind, vorbehaltlich der weiteren erschließungstechnischen Prüfung und konkreten Entwässerungsplanung, wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der Bebauungsplan setzt dahingehend fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 l je m² Dachfläche zu sammeln und zurückzuhalten. Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

7. Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda

Entsprechend der vorgesehenen Konzeption des geplanten Gewerbeparks wird im Plangebiet eine größere, zusammenhängende Fläche gesichert, auf denen Angebote und Einrichtungen in Form eines Mobilitätszentrums an zentraler Stelle räumlich konzentriert errichtet und betrieben werden können. Dahinter steht die Überlegung, dass hier zukunftsorientierte mobilitätsbezogene Nutzungen für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer gebündelt und mit größeren, zentralen Flächen für den ruhenden Verkehr in Form eines Knotenpunktes („Hub“) zusammengefasst werden. Dies umfasst insbesondere auch die Errichtung eines öffentlichen Parkhauses oder Parkdecks sowie von Park- und Stellplätzen.

Gemäß § 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda sind Garagen, Stellplätze und Abstellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ist die Herstellung auf dem Baugrundstück ganz oder teilweise nicht möglich, so dürfen sie mit Zustimmung des Magistrates auch auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung vom Baugrundstück (bis zu 100 m) hergestellt werden, wenn dessen Nutzung zu diesem Zweck öffentlich-rechtlich und zivilrechtlich gesichert ist.

Damit die innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck vorgesehenen Parkmöglichkeiten nicht nur dem öffentlichen Besucherverkehr dienen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass abweichend von § 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Nidda die Herstellung von Stellplätzen auch außerhalb des Baugrundstückes innerhalb der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Mobilitätszentrum“ zulässig ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Herstellung von Stellplätzen ausnahmsweise auch auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig ist, wenn auf den Grundstücken zentrale Stellplatzanlagen oder Einrichtungen zur Unterbringung von Park- und Stellplätzen vorhanden sind.

8. Berücksichtigung umweltschützender Belange

8.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum 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 Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

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

8.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können.

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und in der Planung berücksichtigt.

8.3 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als Anlage beigelegt.

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

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

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.

9. 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.

9.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG).

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Bedarf an Trinkwasser kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend quantifiziert werden. Die Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sowie durch einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Trinkwasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasser-versorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit den erforderlichen Leitungsquerschnitten neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen und Nutzungen ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Kohden, Orbes und Rainrod. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 23.03.1987 (StAnz. Nr. 19/1987, S. 1112) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Heilquellenschutzzone D sowie der qualitativen Heilquellenschutzzone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen. Auf die in der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 09.11.1992 (StAnz. Nr. 45/1992, S. 2836) enthaltenen Ge- und Verbote wird hingewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr. 33) sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und gewerbliche Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die über die festgesetzte Grundflächenzahl gesteuert wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Verhinderung von Schottergärten im Bereich der Außenanlagen.

Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Zudem werden im Bebauungsplan differenzierte und zum Teil größere, zusammenhängende öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Seitens der BGM BAUGRUNDBERATUNG GMBH wurden geotechnische Untersuchungen mit sieben Rammkernsondierungen bis in 5,00 m Tiefe einschließlich entsprechender Versickerungsversuche zur Bestimmung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Demnach weisen die bindigen Böden aufgrund ihres hohen Feinkornanteils eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf und neigen zu Vernässungen und bilden Stauwasserhorizonte aus. Die tonigen Böden wirken wassersperrend. Gemäß DIN 18130 sind die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden mit den abgeleiteten Durchlässigkeitsbeiwerten nur als schwach durchlässig einzustufen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ist eine Versickerung in diesen Böden nicht möglich.

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird jedoch die Möglichkeit geschaffen, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

9.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet reicht im Nordwesten in den Nahbereich des offen geführten Verlaufs des Massohlgrabens, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert und nicht als Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung eingestuft ist. Der 10 m breite gesetzliche Gewässerrandstreifen ragt hier um wenige Meter in das Plangebiet.

Gemäß § 38 WHG und § 23 HWG ist im gesetzlichen Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten. Ferner wird darauf hingewiesen, dass das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche im Gewässerrandstreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG ist im Gewässerrandstreifen die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch verboten. Unter den Begriff der „Baugebiete“ fallen materiell-rechtlich jedoch zunächst nur die in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete, während demgegenüber auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung anderweitige Flächenfestsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB durch das Gesetz grundsätzlich nicht erfasst werden. Hierbei ergibt sich als Einschränkung allerdings die Vereinbarkeit einer entsprechenden Festsetzung mit den einschlägigen wasserrechtlichen Ge- und Verboten für den gesetzlichen Gewässerrandstreifen sowie das Erfordernis, dass durch die entsprechenden Festsetzungen keine allgemeine Zulässigkeit einer entsprechenden baulichen Nutzung begründet wird, während auch die formal-rechtlichen Vorgaben etwa im Hinblick auf gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen unberührt bleiben. Demnach setzt der Bebauungsplan im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens des Massohlgrabens (Gewässer III. Ordnung) im Nordwesten des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ fest, sodass hier keine baulichen Anlagen oder Nutzungen zulässig sind, die den einschlägigen wasserrechtlichen Vorgaben entgegenstehen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht zu erwarten.

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Stadtgebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen außerhalb des Plangebietes erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich, vorbehaltlich der weiteren erschließungstechnischen Prüfung und konkreten Entwässerungsplanung, fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünter Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Darüber hinaus anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in Retentionszisternen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen, unterirdischen Speicherboxen oder offenen, naturnah gestalteten Erdbecken mit einem Fassungsvermögen von mindestens 10 l je m² Dachfläche zu sammeln und zurückzuhalten. Der Überlauf ist entweder vor Ort zur Versickerung zu bringen oder an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Versickerung des Niederschlagswassers

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Als Ergebnis der durchgeführten geotechnischen Untersuchungen sind die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden mit den abgeleiteten Durchlässigkeitsbeiwerten gemäß DIN 18130 jedoch nur als schwach durchlässig einzustufen, sodass gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 eine Versickerung in diesen Böden nicht möglich ist.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Kosten und Zeitplan

Die Ermittlung der Erschließungskosten einschließlich der Kosten für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern aufgenommen und abgeleitet werden kann. Im Zuge der Erschließung und städtebaulichen Entwicklung des geplanten Gewerbeparks werden die Abflussregelung und die Vorflutverhältnisse voraussichtlich nicht nachteilig berührt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur grünordnerischen Gestaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Auf mögliche Einschränkungen und Verbote etwa im Zusammenhang mit einer lokalen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bei einer gewerblichen Nutzung auf den Baugrundstücken wird hingewiesen. Grundsätzlich sind die Abflüsse von Dach-, Pkw-Parkierungs- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln.

10. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Seitens der BGM BAUGRUNDBERATUNG GMBH wurden geotechnische Untersuchungen mit sieben Rammkernsondierungen bis in 5,00 m Tiefe einschließlich entsprechender Versickerungsversuche zur Bestimmung der Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Im Rahmen der Geländearbeiten wurden im Wesentlichen die folgenden Schichten angetroffen:

Schicht 1 / Homogenbereich O – Oberboden

In der Untersuchungsfläche ist ein rd. 0,20 m bis 0,30 m mächtiger, dunkelbrauner Oberboden mit einer starken Durchwurzelung ausgebildet. Der Oberboden ist bindig (Schluff) ausgeprägt und weist Feinsandanteile auf. Der Übergang zu den unterlagernden Schichten verläuft meist fließend und lässt sich nur anhand des Farbwechsels und dem Rückgang der Durchwurzelung festlegen. Die Oberbodenstärke kann abhängig von der Pflugtiefe je nach Art der landwirtschaftlichen Nutzung variieren.

Schicht 2 / Homogenbereich B1 – Verwitterungslehm /-ton

Unterhalb des Oberbodens folgen bis zur Endtiefe der Bohrungen von maximal 5,00 m unter Geländeoberkante natürliche Verwitterungslehme und -tone. Diese beinhalten sandige sowie kiesige Anteile. Gemäß den bodenmechanischen Laboruntersuchungen liegt der Feinkornanteil (Korndurchmesser < 0,063 mm) des Bodens überwiegend bei > 70 M.-%. Die Färbung des Materials ist überwiegend braun. Der Ton weist ebenfalls eine graue Farbgebung auf. Die Böden liegen im gesamten Gebiet in steifplastischer Konsistenz vor. Drei Bohrungen mussten innerhalb des Tons in Tiefen zwischen 4,50 m bis 4,70 m unter Geländeoberkante vorzeitig abgebrochen werden. Zwei weitere Bohrungen mussten bereits bei rd. 1,60 m bzw. 1,70 m abgebrochen werden. In diesen Bereich wurde in den untersten Schichten bereits der Übergang zwischen Verwitterungslehm /-ton und dem unterlagernden Felsersatz festgestellt. Für Bodenschichten unterhalb der Bohrendtiefen liegen keine gesicherten Kenntnisse über den Baugrund vor.

11. Kampfmittel

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

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG überwiegend entsprochen werden. Jedoch wird dem Trennungsgrundsatz im Hinblick auf die Wohnbebauung im Umfeld der Berliner Straße, der Aussiger Straße und der Marienburger Straße nicht unmittelbar entsprochen. Daher werden im Zuge der weiteren Planung schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem **Schallimmissionsgutachten** dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Hierdurch soll die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung, sichergestellt und zugleich eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, die innerhalb des Plangebietes immissionsschutzrechtlich verträglich untergebracht werden kann. Zudem werden bei den schalltechnischen Untersuchungen auch Schalleinträge aus Straßenverkehrslärm in das Plangebiet berücksichtigt und gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm betrachtet.

Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

13. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern wird zunächst auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

Der geplante Gewerbepark soll entsprechend seiner ökologisch orientierten Konzeption eine nachhaltige und zukunftsfähige Versorgung mit erneuerbaren Energien umfassen. Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird daher ein Energiekonzept zur Berücksichtigung eines möglichst hohen Anteils erneuerbarer Energien bei der künftigen Energieversorgung erstellt, dessen Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Planung berücksichtigt werden. Vorgeföhlich dieser Ergebnisse setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB fest, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Darüber hinaus werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung zunächst keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

15. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird in Form einer Baulandumlegung durchgeführt. Somit ist die Ausweisung von Grundstücken möglich, die nach Lage, Form und Größe entsprechend der im Bebauungsplan festzulegenden Nutzung geeignet sind und auch die Erschließung gesichert ist.

16. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	212.695 m²
Gewerbegebiet	11.795 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	20.066 m ²
Straßenverkehrsflächen	39.808 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	4.218 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg (unbefestigt)“	1.737 m ²
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Aufenthaltsplatz“	370 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	4.546 m ²

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	8.106 m ²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“	1.542 m ²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“	11.997 m ²
Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Mobilitätszentrum“	8.509 m ²

17. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 30.09.2021

Planstand: 30.09.2021

Projektnummer: 21-2502

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Annika Schenk, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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