Stadt Pohlheim
Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 23
„Garbenteich Ost"

Teil A:	**Begründung gem. § 2a BauGB**
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB *(liegt noch nicht vor)*
Teil C:	Textliche Festsetzungen
Teil D:	Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Juni 2020

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Grundlagen und Erforderlichkeit 1

1.1 Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung 1
1.2 Abgrenzung des Plangebiets 3
1.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung 4
1.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 5

2 Verfahren 6

2.1 Berücksichtigung fachplanerischer Rahmenbedingungen 6
2.1.1 Aktueller Stand der Umweltprüfung 6
2.1.2 Verkehrsanbindung 6
2.1.3 Immissionsschutz 7
2.1.4 Denkmalschutz 8
2.1.5 Leitungstrassen 8
2.1.6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone 8
2.1.7 Ver- und Entsorgung 9
2.2 Verfahrensschritte 9

3 Planerische Rahmenbedingungen 10

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) 10
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 12
3.3 Benachbarte Bebauungspläne 13

4 Festsetzungen 14

4.1 Art der baulichen Nutzung 14
4.1.1 Industriegebiet (GI) 14
4.1.2 Gewerbegebiet (GE) 15
4.1.3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung 16
4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 16
4.2.2 Baumassenzahl (BMZ) / Bauweise 16
4.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Bauweise/ Vollgeschosse 17
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 17
4.3.1 Baugrenzen 17
4.3.2 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 17
4.3.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone 18
4.4 Verkehrserschließung 18
4.5 Grünordnung 19

5 Begriffsbestimmungen 19

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM 1
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Verfasser: Feldmann Architekten GmbH, Gießen) 2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (Quelle: HVBG, Ausrichtung WNW) 3
Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (Quelle: HVBG, Ausrichtung WNW) 4
Abbildung 5: Lage im Stadtgebiet (Punkte) – Ausschnitt OSM 8
Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt 10
Abbildung 7: Flächennutzungsplan - vor der Änderung 12
Abbildung 8: Flächennutzungsplan - nach der Änderung 12
Abbildung 9: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil 14
Abbildung 10: RMV-Haltestellenplan - Ausschnitt 18

Tabellen

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz im Plangebiet 11

Anlagen

1. *„Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der naturschutz- und artenschutzfachlichen Begehungen des künftigen Gewerbegebietes Garbenteich Ost.“ - Kay Pieter Stehn-Nix (ZWISCHENBERICHT vom 30.05.2020).*
2. *„Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost an die Landesstraße L3358.“ - Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf (Stand: 14. Mai 2020).*

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

(liegt erst zum zweiten Beteiligungsdurchgang vor)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM

Für das aus verkehrstechnischer Sicht sehr gut erschlossenem Gebiet östlichen Rand des Stadtteils Garbenteich zwischen den Landesstraßen *L 3131* und L 3358 sowie der Autobahn A 5 gibt es bereits seit über 20 Jahren Überlegungen, große Gewerbeflächen zu entwickeln - bereits damals war die Fläche überwiegend i.U. von rd. 35 ha im Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim als „gewerbliche Baufläche" dargestellt, ebenso wie sie im Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) nahezu vollständig als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung" geführt wird.

Nachdem die Überlegungen zu einem großflächigen Outlet-Center nicht mehr weiter verfolgt werden, beabsichtigt nun die Gießener Revikon GmbH das Areal überwiegend zu einem Gewerbe-/Industriegebiet zu entwickeln.

Um einen verträglichen Übergang zum wohnbaulich geprägten nahen Ortsrand von Garbenteich zu schaffen soll das Plangebiet i.S. des sog. „Trennungsgrundsatz[1]" des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gegliedert werden: Die dem Ortsrand zugewandten Flächen entlang der *L 3131* werden als „Mischgebiet „entwickelt, an welches sich dann ein „Gewerbegebiet„ (GE, gem. § 8 BauNVO) und schließlich zur Autobahn hin ein „Industriegebiet" (GI, gem. § 9 BauNVO) den Abschluss bildet. Dabei sind im „Industriegebiet" zahlreiche Leitungen entlang der Ostgrenze zu berücksichtigen, so dass sich Hof- und Grünflächen entlang der Autobahn konzentrieren werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über einen neu zu schaffenden Knotenpunkt an die L 3358 erfolgen. Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale, alleeartig gestaltete Achse, welche das Gebiet in zwei große Bereiche unterteilt: Im Südosten sollen große, zusammenhängende Industrieflächen entstehen, während nach Westen zur Ortslage hin gewerbliche und schließlich gemischte Bauflächen ausgewiesen werden, die in kleinere Baublöcke unterteilt und durch drei Stichstraßen erschlossen werden.

Der momentan am westlichen Rand der L 3131 entlangführende Radweg wird aufgrund seines schlechten Zustands im Zuge der Erschließung auf die andere, dem neuen Baugebiet zugewandten Straßenseite verlegt, und durch Fuß-/Radwege zu den o.g. Stichstraßen verbunden, so dass eine hervorragende innere und äußere fuß- und radläufige Vernetzung des Plangebietes erfolgt. Als Verbindung zur Siedlungslage von Garbenteich wird die bestehende Fußwegeachse zur Dorf-Güller-Straße inkl. einer verkehrssicheren Querung der L 3131 planerisch einbezogen.

Für das Niederschlagswassermanagement soll südwestlich des Baugebiets an der L 3131 ein landschaftsgerecht eingegrüntes und gestaltetes Regenrückhaltebecken

[1] § 50 BImSchG: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen … auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete … so weit wie möglich vermieden werden."*

gebaut werden. Im Südosten liegt ein gesetzlich geschützter Biotop („Streuobst südlich auf der Heide" - *Natureg Hessen*), welcher planungsrechtlich als solcher gesichert und durch Pflanzung weiterer Obstgehölze entwickelt werden soll.

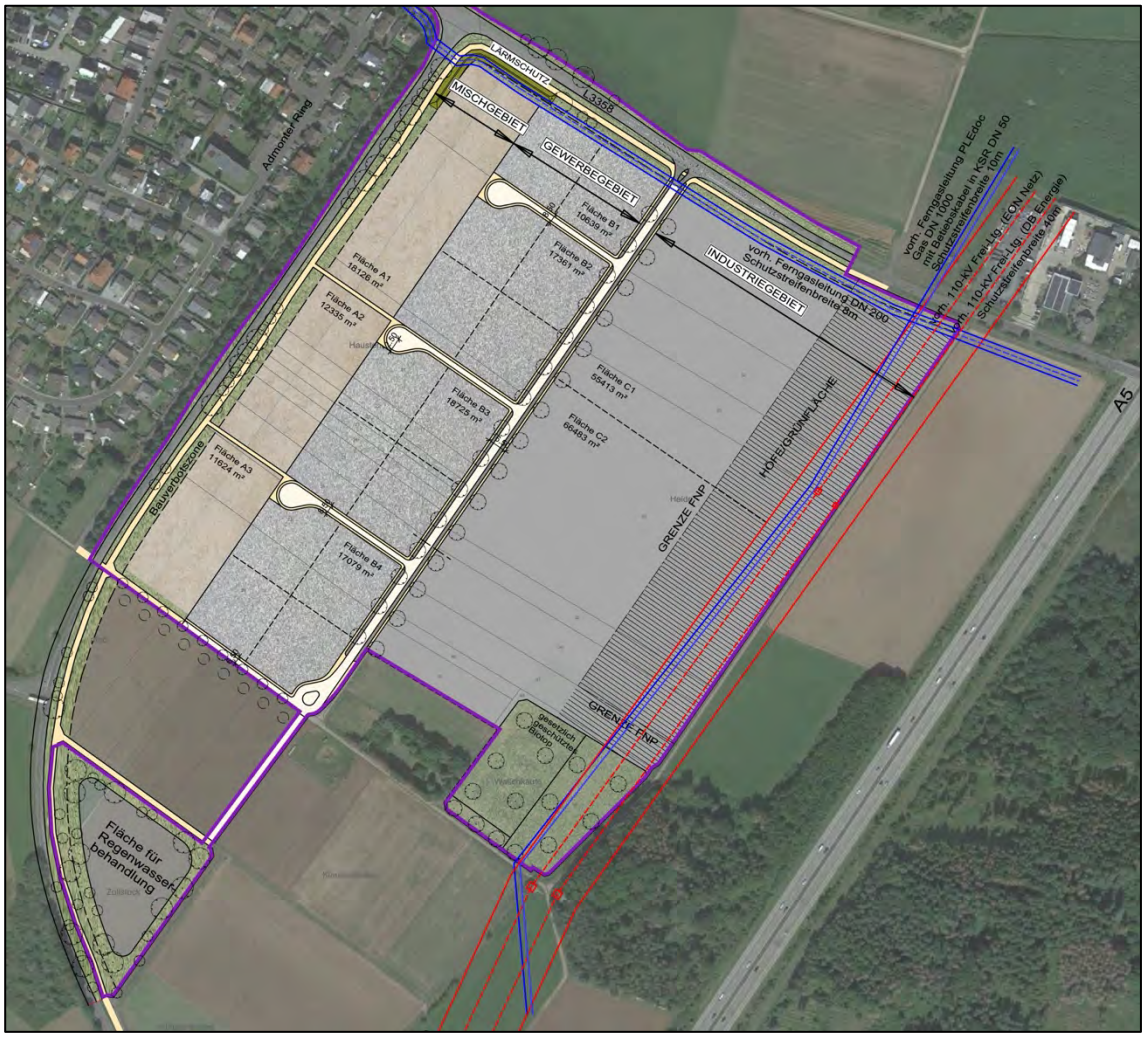

Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Verfasser: Feldmann Architekten GmbH, Gießen)

Mit der Umsetzung dieser Vorhaben wird im Gebiet der Stadt Pohlheim vorauss. eine erhebliche Anzahl neuer, wohnortsnaher Arbeitsplätze entstehen. Damit kann dieses Vorhaben auch langfristig einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur leisten.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim stellt das Plangebiet bereits überwiegend als „gewerbliche Baufläche - Planung" dar. Zur Umsetzung der oben beschriebenen Planung ist, unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebotes" nach § 8 Abs. 2 BauGB, demnach auch eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Diese erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel" zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Garbenteich Ost".

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim hat bereits am 16.02.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost" und der 35. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

1.2 Abgrenzung des Plangebiets



Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (Quelle: HVBG, Ausrichtung WNW)

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an den umlaufenden Flurwegen bzw. umfasst diese im Bereich der geplanten Zufahrt im Norden wie auch der geplanten Radwegeverlegung im Westen auch die angrenzenden Abschnitte der Landesstraßen. Darüber hinaus werden auch die für den Regenrückhalt sowie den dorthin führenden Wirtschaftsweg erforderlichen Flächen integriert. Die „Lücke" im Süden entsteht aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich.

Der Geltungsbereich hat dementsprechend eine Größe von rd. 30 ha und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Garbenteich:

Flur 2: Flurstücke: 501/1 (tw)

Flur 4: Flurstücke: 13 (tw), 14/1 (tw), 17/1 (tw), 18/1, 19/1, 19/2,
20, 21, 22, 23/1, 23/2, 24, 25, 26, 27, 28, 29/1
30/1 (tw), 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37,
45, 46, 47, 48 (tw), 49,
50, 54 (tw), 57 (tw),
63 (tw), 64 (tw), 65.

Wie auf dem nachstehenden Luftbild ersichtlich, unterliegt das Plangebiet derzeit noch landwirtschaftlicher Nutzung, wobei die Flächen bereits vollständig im Eigentum der Revicon GmbH sind.

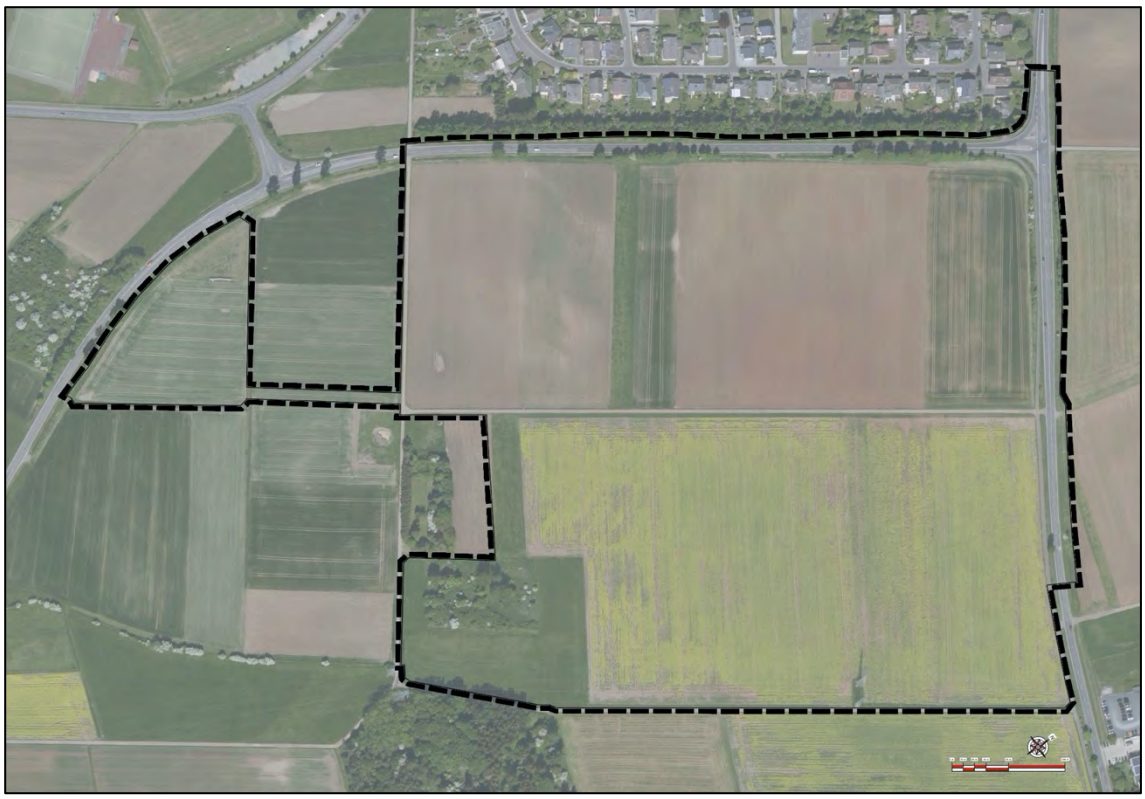

Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (Quelle: HVBG, Ausrichtung WNW)

1.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“[2]

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen.

Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwick-

[2]Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

lung[3]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel"[4]) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden"* („Bodenschutzklausel").

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen" (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive".*[5]

1.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

➔ Innerhalb des Stadtgebiets sowie in der Region sind keine Alternativflächen in der erforderlichen Größenordnung mit entsprechender Infrastruktur vorhanden.

Allerdings kann durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im gesamten Baugebiet die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Gewerbegebiets entsprechende Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

➔ Durch das geplante Gewerbegebiet werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen im Anschluss an bestehende gewerbliche Flächen neu in Anspruch genommen und die Umwidmungssperrklausel berührt.

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch um landwirtschaftliche Flächen überwiegend mittlerem Ertragspotential zwischen drei stark befahrenen Verkehrstrassen. Es handelt sich somit um verkehrstechnisch bereits stark vorbelastete Flächen in unmittelbarem Siedlungsanschluss.

---

[3] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

[4] § 1a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden: dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

[5] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Darüber hinaus wurde die Entscheidung für die Entwicklung eines großflächigen Gewerbestandorts bereits vor über 20 Jahren auf den übergeordneten Planungsebenen gefällt, die grundsätzliche Entwicklungsrichtung der Fläche ist somit bereits vorgegeben.

Lediglich ein schmaler Streifen entlang der Leitungstrassen im Osten ist, in unterschiedlicher Größe und Form, nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan sowie im Regionalplan enthalten. Allerdings werden der Bereich um den bestehenden Streuobstbestand sowie die Fläche für den naturnah geplanten und einzugrünenden Regenrückhalt kein Baugebiet und demnach werden hier die Funktionen für den Natur- und Landschaftshaushalt in relevantem Umfang erhalten und z.T. sogar verbessert (vgl. a. Kap. „Regionalplan Mittelhessen" und „Flächennutzungsplan").

Die Stadt Pohlheim bewertet daher die Überplanung der vorbelasteten Flächen, v.a. aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie der bestehenden, konkreten Nachfrage eines regionalen Investors nach genau diesem Standort als erforderlich und hinnehmbar.

2 Verfahren

2.1 Berücksichtigung fachplanerischer Rahmenbedingungen

Aufgrund von Lage und Größe des Vorhabens wurden im Vorfeld bereits zahlreiche Vorabstimmungen geführt und Gutachten in Auftrag gegeben.

2.1.1 Aktueller Stand der Umweltprüfung

Siehe Anlage 1:

„Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse der naturschutz- und artenschutzfachlichen Begehungen des künftigen Gewerbegebietes Garbenteich Ost." - Kay Pieter Stehn-Nix (ZWISCHENBERICHT vom 30.05.2020).

Bei Anlage 1 handelt es sich um einen vorläufigen Zwischenbericht - zum Vorentwurfsstand des Bebauungsplans war ca. die Hälfte des Untersuchungszeitraumes herum, weshalb die getroffenen Aussagen noch keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben.

Zum zweiten Beteiligungsverfahren wird ein vollständiger Umweltbericht inkl. Artenschutz- und Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung gem. Anlage 1 zum BauGB vorliegen. Dementsprechend sind auch die diesbezüglichen Aussagen in den vorliegenden Unterlagen und die Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich noch nicht als abschließend anzusehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Siehe Anlage 2:

„Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost an die Landesstraße L3358." - Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf (Stand: 14. Mai 2020).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgender Zusammenfassung (zitiert S. 25):

„[...]

Die auf der Grundlage dieser Prognoseverkehrsstärken 2035 im Abschnitt 4 durchgeführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost an die L3358 (s. Punkt A in den Abbildungen 1 und 11) sowohl in Form eines Kreisverkehrs als auch in Form einer nicht lichtsignalgeregelten Einmündung – mit der Möglichkeit zur Kapazitätserhöhung durch die Ausstattung mit einer Lichtsignalanlage – die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der geplanten Bebauung aufnehmen kann.

Abschnitt 7 zeigt auf, dass das geplante Gewerbegebiet fußläufig über eine direkte Verbindung an den Pohlheimer Ortsteil Garbenteich und den dortigen Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden kann. Radfahrer-/innen von und zu dem Gewerbegebiet Garbenteich-Ost erreichen ihre Ziele direkt über das ausgebaute örtliche und überörtliche Radwegenetz.

Die in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung aufgezeigten Vorschläge bilden die Grundlage für Gespräche mit den zu beteiligenden Gremien und Verwaltungen. Erst nach der Festlegung genauerer Nutzungen der ausgewiesenen Flächen können die dargelegten Formen der infrage kommenden Ausbaumöglichkeiten – beispielsweise in Bezug auf die Anordnung von Zusatzfahrstreifen und deren Längen – über die Berechnungsverfahren des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS" [4] dimensioniert werden."

2.1.3 Immissionsschutz

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Trennungsgrundsatz" des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen … auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete … so weit wie möglich vermieden werden. …"

Für die räumliche Planung ergibt sich daraus, dass die aus der Nachbarschaft der verschiedenen Baugebietsarten möglichen Konflikte soweit wie möglich bereits planerisch gelöst werden müssen. Für bereits in der Örtlichkeit bestehende Konflikte gilt, dass diese soweit als möglich, beseitigt oder gemindert werden müssen (Optimierungsgebot und Verschlechterungsverbot).

„Gefordert ist daher eine Planung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Vielfach wird hieraus die Forderung abgeleitet, dass die einzelnen Baugebiete immer lückenlos nach dem Grad ihrer Schutzwürdigkeit gestaffelt werden müssen, also in der Reihenfolge:

- *reines Wohngebiet (WR),*
- *allgemeines Wohngebiet (WA),*
- *Misch- oder Dorfgebiet (MD),*
- *usw...[...]* [6]

Diesem Prinzip folgend wurde das Plangebiet entsprechend der geplanten Nutzungsprägungen durch die Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 6, 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert.

---

6 zitiert aus: www.dr-frank-schroeter.de/

Folgende Gebietstypen finden Anwendung:

- Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO,
- Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO,
- Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO.

Darüber hinaus wurde auch ein Immissionsgutachten beauftragt, dessen Ergebnisse zum 2. Beteiligungsdurchgang vorliegen und ggf. durch zusätzliche Festsetzungen zu berücksichtigen sein werden.

2.1.4 Denkmalschutz

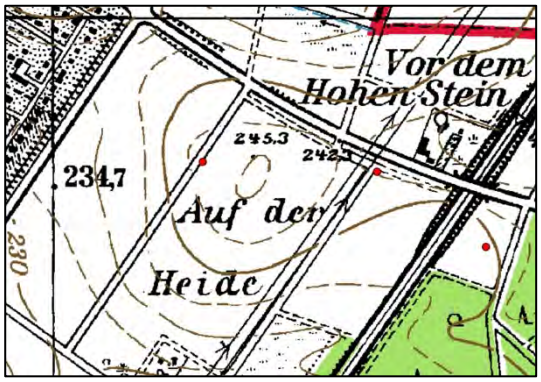

Abbildung 5: Lage im Stadtgebiet (Punkte) – Ausschnitt OSM

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim stellt im nordöstlichen Plangebietsteil flächig ein Kulturdenkmal dar. Eine Nachfrage beim zuständigen Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass es sich *„es sich nach Ausweis der Unterlagen des um eine alt- bis mittelpaläolithische Fundstelle handeln muss. Zudem befindet sich im direkten Umfeld bzw. im Bereich des Planungsgebietes die mittelalterliche Wüstung Koden (vgl. Abb.)."*

Mögliche Folgen für die Bauleitplanung werden im weiteren Verfahren zu klären sein.

2.1.5 Leitungstrassen

Die Anforderungen an den Schutz der Strom-Freileitungen sowie der Ferngasleitung werden durch die Beachtung der erforderlichen Schutzbereiche durch entsprechende Rücknahme der Baugrenze sowie Festsetzung von „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB auf Ebene der Bauleitplanung[7] erfüllt.

2.1.6 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang von Kreis-, Landes- und Bundesstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) bzw. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Dem werden durch eine entsprechende Rücknahme der Baugrenze sowie der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als „Fläche, die von der Bebauung und Gehölzen

[7] Die Festsetzung allein kann jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzt lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. **Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung durch Grunddienstbarkeiten o.ä. erforderlich.**

freizuhalten sind“ sowie der Ausweisung von „Privaten Grünflächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zum angrenzenden Wohngebiet hin Rechnung getragen.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG bzw. § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch den Straßenbaulastträger.

2.1.7 Ver- und Entsorgung

Die Planungen zur Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation sowie zur Behandlung und Ableitung von Oberflächenwasser und Schutzwasser laufen derzeit.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden die eingegangenen Information in die fortgeschrittenen Planungen eingefügt, in den Entwurfsunterlagen ergänzt und zum zweiten Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

2.2 Verfahrensschritte

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren liegen nicht vor.

Die Bauleitplanung wird daher *im 2-stufigen Regelverfahren* nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.02.2018
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__.____ bis __.__.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

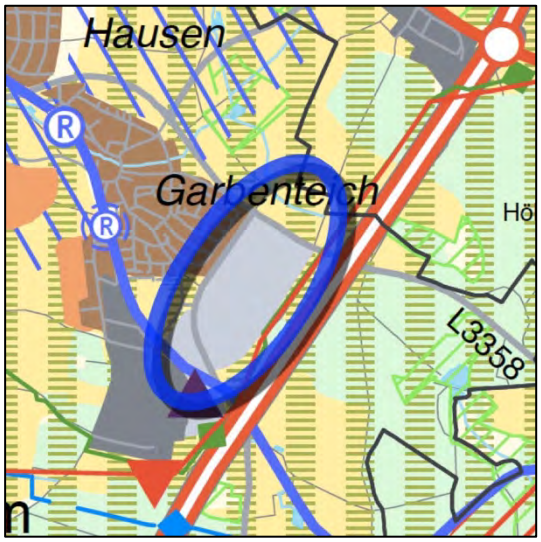

Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Pohlheim ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum *„Ordnungsraum"* eingestuft mit Watzenborn-Steinberg als *zentralem Ortsteil*:

„Der Ordnungsraum muss seiner Verbindungsfunktion zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum gerecht werden. Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sollen so gesteuert werden, dass deren Dynamik nicht zu Lasten der Lebensqualität geht. Die günstige polyzentrale Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben. Die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot sowie die Wohn- und Umweltbedingungen sollen gesichert und verbessert werden.." [8]

„Zur Umsetzung dieser Leitvorstellung soll/sollen im Ordnungsraum

- *die über die Eigenentwicklung hinausgehende weitere Siedlungstätigkeit in den Oberzentren sowie in den zentralen Ortsteilen der Mittel- und Grundzentren an den Verbindungsachsen konzentriert*
- *ein bedarfsgerechtes und ökologischen Erfordernissen entsprechendes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen an verkehrsgünstig gelegenen zentralen Ortsteilen vorgehalten*
- *die aktive interkommunale Kooperation und Abstimmung beim Flächenmanagement und bei der Bauleitplanung nachdrücklich angestrebt*
- *zusammenhängende Freiräume gesichert, in ihren Funktionen – auch für die Landwirtschaft – verbessert und in einen Freiraumverbund einbezogen*
- *leistungsfähige Verkehrsverbindungen auf den Verbindungsachsen durch attraktive Angebote, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, gewährleistet werden."* [9]

Das Plangebiet wird hier nahezu vollständig als **„Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Planung"** dargestellt - insofern entspricht die Planung in weiten Teilen den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Lediglich entlang der Leitungstrassen im Osten wird ein schmaler Streifen als **"Vorranggebiets für Landwirtschaft"** sowie **„Vorranggebiet Regionaler Grünzug"** dargestellt.

[8] aus RPM 2010: 4.1-3 (G)

[9] aus RPM 2010: 4.1-4 (G)

Innerhalb des "Vorranggebiets für Landwirtschaft" *„hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln."* [10]

„In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen." [11]

Formal handelt es sich demnach bei der vorliegenden Ausweisung als „Industriegebiet" um einen Zielverstoß: Die geplante Ausweisung als Industriegebiet widerspricht im Bereich der Leitungstrassen (rd. 5 ha) den Darstellungen im RPM 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft" sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug".

Bei diesen Flächen handelt es sich um rd. 40 – 50 m lange Restflächen von mehreren ca. 260 m langen Wirtschaftsflächen. Dieser Bereich ist gleichzeitig durch die in Nordost – Südwest-Richtung verlaufende Gasfernleitung sowie zwei Hochspannungsfreileitungen inkl. der dazu gehörigen Schutzstreifen „belastet", so dass sie ihre regionalplanerische Funktionen auch nur eingeschränkt erfüllen können. Ein Abtrennen dieses Streifens aus dem Gewerbeflächenplanungen hätte zudem zur Folge, dass zahlreiche kleine Restflächen entstünden, die nicht mehr wirtschaftlich zu bewirtschaften wären.

Demgegenüber werden innerhalb des ausgewiesenen „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe - Planung" liegende Flächen für einen naturnahen Niederschlagswasserrückhalt wie auch der dem Biotopschutz unterliegende Streuobstbestands inkl. Anschlussflächen als „Fläche für Natur und Landschaft" (rd. 3,5 ha) festgesetzt. Insofern werden hier auf einem nicht unerheblichem Flächenanteil statt gewerblicher Bauflächen Natur-, Boden- und Landschaftsfunktionen sowie wertvolle Biotopbestände dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Betrachtet man darüber hinaus auch die geplante Mischgebietsausweisung auf rd. 3,5 ha Fläche, die ebenfalls innerhalb des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe - Planung" liegt, und legt die gebietsimmanente Nutzungsdurchmischung Wohnen/ Gewerbe zu gleichen Teilen zugrunde wird deutlich, dass der im Regionalplan ausgewiesene gewerbliche Bauflächenumfang durch die vorliegende Planung unterm Strich nicht zunimmt: Die geplanten Gewerbe- und Industriegebietsflächen umfassen rd. 20,25 ha, zuzüglich der inneren Erschließung i.U. von rd. 2 ha.

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz im Plangebiet

Gebietstyp	**Bestand (ca.-Werte)**	**Planung (ca.-Werte)**
„Vorranggebiets Industrie und Gewerbe - Planung" (ohne Landesstraßen)	22,5 ha	
"Vorranggebiets für Landwirtschaft" und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug"	5 ha	
Gewerbe-/ Industriegebiet		18,5 ha
Mischgebiet		Nutzungsmischung: 3,5 ha *Wohnen 1,75 ha* *Gewerbe 1,75 ha*
innere Erschließung		2 ha
Flächen für Natur und Landschaft, z.T. auch extensivlandwirtschaftliche Nutzung		3,5 ha
Summe	**27,5 ha**	**27,5 ha**

[10] aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

[11] aus RPM 2010: 6.1.2-1 (Z) (K)

Insofern erscheint die Neu-Inanspruchnahme eines durch überörtliche Versorgungstrassen bereits vorbelasteten Geländestreifens bei vergleichbarem „Verzicht" auf gewerbliche Nutzung im „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand" vertretbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

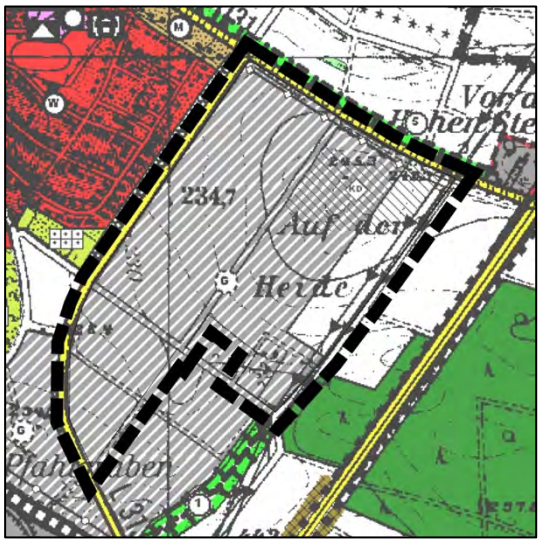

Abbildung 7: Flächennutzungsplan - vor der Änderung



Abbildung 8: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim stellt das Plangebiet überwiegend gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Gewerbliche Baufläche - Planung" (G) dar. Lediglich ein Streifen am östlichen Rand im Bereich der dortigen Leitungstrassen wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (35. Änderung des FNP im Bereich „Garbenteich Ost").

Nach der Änderung wird das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend der geplanten Gliederung i.S. des „Trennungsgrundsatzes" nach § 50 BImSchG zum Ortsrand hin als „Gemischte Baufläche" (M), zur Autobahn hin als „Gewerbliche Baufläche - Bestand" (G) dargestellt.

Die geplanten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als solche dargestellt - sie umfassen die landschaftsgerecht geplante, zu bepflanzenden Oberflächenwasserrückhaltung im Südwesten sowie die geschützten Gehölzflächen im Südosten.

Die im Ursprungs-FNP bereits vorhandenen Leitungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie das Kulturdenkmal gem. § 5 Abs. 4 BauGB werden im Änderungsbereich in die Darstellungen unverändert übernommen.

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB[12] aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

[12] Sog. „Entwicklungsgebot" – *Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln*

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existieren noch keine Bebauungspläne, allerdings grenzt es jenseits der Landesstraßen im Westen an das Wohngebiet *Haselhecke* sowie im Nordosten an das Gewerbegebiet *Vor dem Hohen Stein* an:

- Bebauungsplan „Haselhecke" (rechtskräftig seit dem 03.05.1966): Festsetzung eines großflächigen „Reinen Wohngebiets" (WR) bzw. „Allgemeinen Wohngebiets" (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 , wobei die Gebäude in „offener Bauweise" (o) mit max. einem bzw. zwei Vollgeschossen (I bzw. II) zu errichten sind.
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vor dem hohen Stein" (rechtskräftig seit dem 31.10.2013): Festsetzung eines kleinflächigen Gewerbegebiets (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6. Westlich daran angrenzend ist Extensivgrünland zu entwickeln und es sind Gehölze zum Baugebiet hin anzupflanzen.

Konflikte mit den geplanten Flächenausweisungen sind demnach nicht feststellbar.

4 Festsetzungen



Abbildung 9: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden, dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) folgend in drei Nutzungszonen gestaffelt:

4.1.1 Industriegebiet (GI)

Der in Richtung der Bundesautobahn exponierte Bereich des Plangebiet wird überwiegend gem. § 9 BauNVO als „Industriegebiet" (GI) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, die in anderen Baugebietstypen unzulässig sind.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht" an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf auf einer der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Fläche festgesetzt. Hiervon ausgenommen werden allerdings, da sie nicht zu den innenstadtrelevanten Warengruppen zählen, der Baustoffhandel, der Landmaschinenhandel und der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

4.1.2 Gewerbegebiet (GE)

Um eine Gliederung i.S. des vorbeugenden Immissionsschutzes zu erreichen, wird angrenzend an das „Industriegebiet" (GI) zur Ortslage hin ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht" nach § 1 Abs. 4 BauGB wird auch hier eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf festgesetzt.

4.1.3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Den o.g. Gliederungsgedanken fortführend wird zwischen dem „Gewerbegebiet" (GE) und den „Wohngebieten" (WA) der angrenzenden Ortslage von Garbenteich gem. § 6 BauNVO ein „Mischgebiet" (MI) festgesetzt, welches durch eine vergleichsweise intensive Durchmischung von Wohnen und Gewerbe geprägt ist. So sind innerhalb der Mischgebietsflächen neben Wohnhäusern auch Dienstleistungsbetriebe wie z.B. eine Bankfiliale, medizinische Versorgungseinrichtungen, innerörtliche Parkplätze oder auch kleinflächiger Einzelhandel denkbar.

In Umsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes soll damit auch klargestellt werden, dass maximal „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind, die keinen grundsätzlichen Konflikt zu den angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen hervorrufen.

Abweichend vom Zulässigkeitskatalog der BauNVO wird für das „Mischgebiet" (MI) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes" sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) sowie der Ausschluss jedweder Vergnügungsstätten bestimmt.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte" ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler[13] sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit" – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. …	***<u>Keine</u> Vergnügungsstätten sind, z.B. …***
• *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.)*	• *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*

[13] Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

Vergnügungsstätten sind, z.B. …	***<u>Keine</u> Vergnügungsstätten sind, z.B. …***
• *Diskotheken*	• *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
• *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*	• *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte"[14]:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor" einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen" (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.[15]

Sex-Shops[16]:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur" durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

Im Industriegebiet (GI) sowie im Gewerbegebiet (GE) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt, im Mischgebiet (MI) wird diese bei 0,6 begrenzt.

Die ausgewiesenen Grundflächenzahlen nutzen die Obergrenze für die jeweiligen Gebietstypen nach § 17 BauNVO voll aus und was eine verdichtete Bauweise ermöglichen soll, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

4.2.2 <u>Baumassenzahl (BMZ) / Bauweise</u>

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen in Industrie- und Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird entsprechend der geplanten gewerblichen Nutzung gem. § 21 BauNVO hier eine Baumassenzahl (BMZ) von 10 im Industriegebiet (GI) und 8 im „Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt.

---

[14] aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

[15] aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

[16] aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll auch dadurch eine verdichtete Bebauung ermöglicht. Gleichzeitig werden auch eine landschaftliche Verträglichkeit gewährleistet sowie eine Gliederung von den Industrieflächen entlang der Autobahn zu den Gewerbe- und Mischbauflächen zur Ortslage hin erreicht.

Darüber hinaus wird aufgrund der spezifischen Anforderungen an einen modernen Industrie- und Gewerbestandort eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach darf hier die Länge des Gebäudekomplexes mehr als 50 m betragen, wobei die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken aber einzuhalten sind.

4.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Bauweise/ Vollgeschosse

Im „Mischgebiet" (MI) wird die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen (III) mit 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Im Mischgebiet wird die GFZ bei ebenfalls 2 zulässigen Vollgeschossen mit 0,8 als Obergrenze definiert.

Darüber hinaus wird hier die „offene Bauweise" (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt: *„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen."* (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Diese Festsetzungskombination folgt dem o.g. Gliederungsgedanken, also einer Staffelung der Nutzungsintensität von den Industrieflächen abnehmend hin zum wohnbaulich geprägten Ortsrand.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der umgebenden Landesstraßen und Leitungstrassen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert und die erforderlichen Abstands- und Schutzflächen zusätzlich mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB („Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen") sowie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB („Flächen, die von der Bebauung und Gehölzen freizuhalten sind") belegt.

4.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen selbst werden demnach durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straßen in einem Abstand von 5 m sowie der erforderlichen Abstands- und Schutzstreifen zu den Landesstraßen und Leitungstrassen hin.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3.2 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der L 3358 sowie entlang des östlichen Gebietsrands verlaufen Ferngasleitungen der PLEdoc, im Osten verlaufen zusätzlich dazu auch Strom-Freileitungen der AVACON sowie der DB Energie.

Die einzelnen Leitungstrassen sowie die jeweiligen Schutzstreifen wurden in die Planzeichnung übernommen. Zur Sicherstellung des Fortbestandes, des Betriebs sowie der Erreichbarkeit für notwendige Verlege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten werden die Schutzstreifen als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte beziehen sich dabei im Bereich der Ferngasleitungen auf erdgleiches bzw. unterirdisches Niveau, im Bereich der Strom-Freileitungen auf erdgleiches Niveau bis max. Höhe der Masten.

Diese Festsetzungen allein können jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzen lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. **Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung durch Grunddienstbarkeiten o.ä. erforderlich.**

4.3.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der Landesstraßen gilt in einem 20 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 23 Abs. 1 Hess. Straßengesetz (HStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone") und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

4.4 Verkehrserschließung



Abbildung 10: RMV-Haltestellenplan - Ausschnitt

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der *L 3358* aus durch eine entsprechend groß dimensionierte, zentrale Erschließungsstraße, welche in ihrer südlichen Fortführung am geplanten Regenrückhalt endet.

Von dieser aus führen vier Stichstraßen durch das „Gewerbegebiet" (GE) und münden in Kreisverkehren, von welchen aus Fuß-/ Radwege eine Verbindung zum neu geplanten Radweg entlang der *L 3131* und damit auch zur Ortslage von Garbenteich herstellen.

Die Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche", die Fuß- und Radwege als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Um eine größtmögliche Ausnutzung und Gestaltungsfreiheit des „Industriegebiets" (GI) zu erreichen, wird hier auf die Festsetzung der Erschließungsstraßen verzichtet - diese können bedarfsgebunden innerhalb des Baugebiets angelegt werden.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist über den Bahnhof Goßfelden (*Garbenteich*) sowie zwei angrenzende Bushaltestellen (*Sportplatz*/ *Vor dem Hohen Stein*) gewährleistet.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich dienen der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft, dem Boden- und Grundwasserschutz sowie dem Erhalt und der Entwicklung von Biotopen.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. BauGB werden die eingegangenen umweltrelevanten Informationen in die Umweltprüfung eingearbeitet. Auf dieser Grundlage wird u.a. auch die Grünordnungskonzeption des Bebauungsplans konkretisiert.

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8 *(Beispiel)*

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind" (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: 500 qm * 0,8 = 400 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 500 qm dürfen maximal 400 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 *(Beispiel)*

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind." (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: 600 qm * 1,2 = 720 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind." (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: 5.000 qm * 8 = 40.000 m^3

Bei einer Grundstücksgröße von 5.000 qm dürfen maximal 40.000 m^3 Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Abweichende Bauweise - a

"Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss." (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, ausschließlich als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen." (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden." (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Stadt Pohlheim Juni 2020