



Stadt Pohlheim  
Stadtteil Garbenteich

## 35. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Garbenteich Ost“

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(*liegt noch nicht vor*)

Teil C: 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](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung .....	1
1.2	Abgrenzung des Plangebiets und Konzeption der FNP-Änderung.....	3
1.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	4
1.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre.....	5
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
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	Leitungsstrassen .....	8
2.1.6	Bauverbots- und Baubeschränkungszone.....	8
2.1.7	Ver- und Entsorgung.....	9
2.2	Verfahrensschritte.....	9
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM) .....	10
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	12
3.3	Benachbarte Bebauungspläne .....	13

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM.....	1
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Verfasser: Feldmann Architekten GmbH, Gießen).....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Quelle: HVBG).....	3
Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet (Punkte) – Ausschnitt OSM .....	8
Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt.....	10
Abbildung 6: Flächennutzungsplan - vor der Änderung .....	12
Abbildung 7: Flächennutzungsplan - nach der Änderung.....	12

## 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 Gewerbegebietes 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: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Lage, Planungsanlass und Kurzbeschreibung der Planung

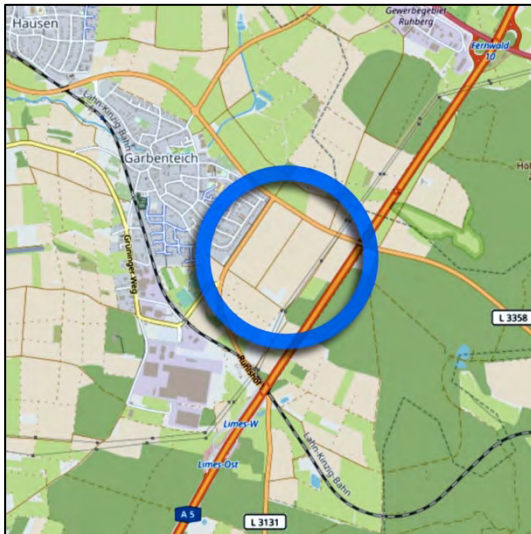


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM

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<sup>1</sup>“ 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

<sup>1</sup> § 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, wohnortsnahe 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 und Konzeption der FNP-Änderung

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an den das geplante Baugebiet umgebenden Flurwegen bzw. Landesstraßen - diese werden derzeit in Gänze als „Gewerbliche Bauflächen - Planung“ dargestellt und sollen zukünftig entsprechend des Bebauungsplanentwurfs als „Gewerbliche Bauflächen - Bestand“ bzw. „Flächen für Natur und Landschaft“ dargestellt werden.

Klarstellend werden auch die Flächen zwischen der geplanten Regenrückhaltung und des Baugebiets mit in den Geltungsbereich aufgenommen und ebenfalls als „Gewerbliche Bauflächen - Bestand“ dargestellt, die „Lücke“ im Süden entsteht aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit in diesem Bereich.

Der Geltungsbereich hat dementsprechend eine Größe von rd. 30 ha und unterliegt, wie auf dem nachstehenden Luftbild ersichtlich, derzeit noch landwirtschaftlicher Nutzung, wobei die Flächen bereits überwiegend im Eigentum der Revicon GmbH sind.



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Quelle: HVBG)

### 1.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – 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.“<sup>2</sup>*

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 Innenentwicklung“<sup>3</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>4</sup>) 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“*“.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>3</sup> § 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.“*

<sup>4</sup> § 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.“*

<sup>5</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

### 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 Verkehrsstrassen. Es handelt sich somit um verkehrstechnisch bereits stark vorbelastete Flächen in unmittelbarem Siedlungsanschluss.

Darüber hinaus wurde die Entscheidung für die Entwicklung eines großflächigen Gewerbebestands 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.

#### 2.1.2 Verkehrsanbindung

Siehe Anlage 2:

„Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebietes 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 Gewerbegebietes 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“<sup>[4]</sup> 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...[...]<sup>6</sup>*

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

Folgende Gebietstypen finden Anwendung:

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

Analog stellt auch der Flächennutzungsplan zukünftig hier „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar, die durch ein Band „gemischter Bauflächen“ (M) von den angrenzenden schutzwürdigen Bereichen („Wohnbauflächen - W“) getrennt sind.

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

---

<sup>6</sup> zitiert aus: [www.dr-frank-schroeter.de/](http://www.dr-frank-schroeter.de/)

#### 2.1.4 Denkmalschutz

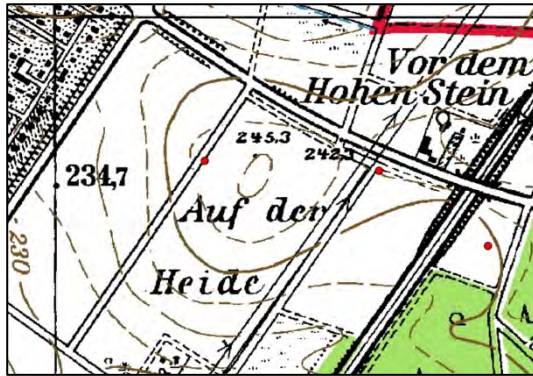


Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet (Punkte) – Ausschnitt  
OSM

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, die Flächen werden in die Plandarstellungen übernommen.

#### 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 des Bebauungsplans<sup>7</sup> 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 auf Bebauungsplanebene durch eine entsprechende Rücknahme der Baugrenze sowie der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als „Fläche, die von der Bebauung und Gehölzen 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.

<sup>7</sup> 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.**

### 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 Bauleitplans 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.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	__..__..____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	__..__..____

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)



Abbildung 5: 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.“<sup>8</sup>

„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.“<sup>9</sup>

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.

<sup>8</sup> aus RPM 2010: 4.1-3 (G)

<sup>9</sup> 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.“<sup>10</sup>

„In den Vorranggebieten Regionaler Grünzug hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen.“<sup>11</sup>

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 ha) dargestellt. 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 Darstellung von Mischbauflächen auf rd. 4 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. 25 ha.

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz im Plangebiet

Gebietstyp	Bestand (ca.-Werte)	Planung (ca.-Werte)
„Vorranggebiets Industrie und Gewerbe - Planung“ (ohne Landesstraßen)	25 ha	
"Vorranggebiets für Landwirtschaft" und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“	5 ha	
Gewerbe-/ Industriegebiet		23 ha
Mischgebiet		Nutzungsmischung: 4 ha Wohnen 2 ha Gewerbe 2 ha
Flächen für Natur und Landschaft, z.T. auch extensivlandwirtschaftliche Nutzung		3 ha
<b>Summe</b>	<b>30 ha</b>	<b>30 ha</b>

<sup>10</sup> aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

<sup>11</sup> aus RPM 2010: 6.1.2-1 (Z) (K)

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

### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

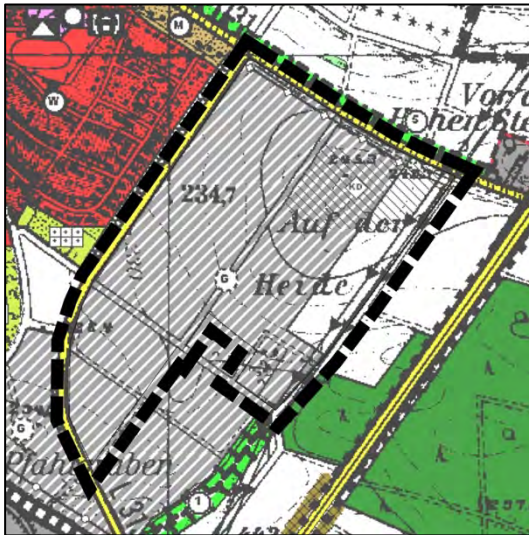


Abbildung 6: Flächennutzungsplan - vor der Änderung



Abbildung 7: 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 Leitungsstrassen wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost“) auch die vorliegende Teiländerung des FNP betrieben.

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<sup>12</sup> aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

<sup>12</sup> 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.