Stadt Pohlheim
Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 23
„Garbenteich Ost"

Begründung gem. § 2a BauGB

Entwurf der 2. erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

– Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB –
(bzgl. nähere Erläuterungen: siehe Kapitel 3.3)

Februar 2025

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 Bedarf, Nachfrage und Standortalternativen ... 2
1.2.1 Überörtliche Situation ... 2
1.2.2 Kommunale Situation Pohlheim ... 3
1.2.3 Prognose Mikrostandort: Marktresonanz auf Entwicklung ... 5
1.3 Abgrenzung des Plangebiets ... 6
1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 7
1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 8

2 Städtebauliches Konzept ... 9

3 Verfahren ... 11

3.1 Verfahrensschritte ... 11
3.2 Änderungen nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren ... 11
3.3 Ergänzendes Verfahren ... 12
3.3.1 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ... 13
3.3.2 2. erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB ... 13

4 Planerische Rahmenbedingungen ... 14

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM) ... 14
4.2 Flächennutzungsplan (FNP) ... 16
4.3 Benachbarte Bebauungspläne ... 17
4.4 Berücksichtigung fachplanerischer Rahmenbedingungen ... 17
4.4.1 Verkehrsanbindung ... 17
4.4.2 Immissionsschutz ... 18
4.4.3 Denkmalschutz ... 20
4.4.4 Leitungstrassen ... 20
4.4.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone ... 21
4.4.6 Ver- und Entsorgung ... 21

5 Festsetzungen ... 24

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 24
5.1.1 Industriegebiet (GI) ... 24
5.1.2 Gewerbegebiet (GE) ... 25
5.1.3 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ... 25
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 26
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) ... 26
5.2.2 Baumassenzahl (BMZ) / Bauweise ... 27
5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Bauweise/ Vollgeschosse ... 27
5.2.4 Geländehöhen und Höhe baulicher Anlagen ... 27
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 29
5.3.1 Baugrenzen ... 29
5.3.2 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ... 29
5.3.3 Bauverbots- und Baubeschränkungszone ... 29
5.4 Verkehrserschließung ... 30
5.4.1 Motorisierter und nicht-motorisierter Individualverkehr ... 30
5.4.2 Ruhender Verkehr ... 30
5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV ... 31
5.5 Baugestaltung ... 31
5.5.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung ... 31
5.5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ... 32
5.5.3 Werbeanlagen ... 32

6 Berücksichtigung von Umweltbelangen ... 32

6.1 Grünordnungskonzept ... 32
6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 34
6.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich ... 35

7 Flächenbilanz ... 36

8 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene ... 36

8.1 Hochspannungsfreileitung der AVACON ... 36
8.2 Bahnstromleitung der DB Energie GmbH ... 38
8.3 Telekommunikation ... 41
8.4 Brandschutz / Rettungsdienst ... 41
8.5 Strom- und Gasversorgung ... 43
8.6 Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH ... 43
8.7 Altlasten, Bodenschutz ... 44
8.8 Kampfmittelbelastung und -räumung ... 44
8.9 Vorsorgender Bodenschutz ... 46

9 Begriffsbestimmungen ... 47

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM ... 1
Abbildung 2: eigene Darstellung auf Flächennutzungsplangrundlage ... 3
Abbildung 3: eigene Darstellung auf Flächennutzungsplangrundlage ... 4
Abbildung 4: eigene Darstellung auf Flächennutzungsplangrundlage ... 4
Abbildung 5: Plangebiet auf Katasterbasis (Quelle: HVBG, Ausrichtung WNW) ... 6
Abbildung 6: Plangebiet auf Luftbildbasis (Quelle: HVBG, Ausrichtung WNW) ... 7
Abbildung 7: Anbindung (OpenStreetMap Basis) ... 9
Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (Verfasser: Feldmann Architekten GmbH, Gießen) ... 10
Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt ... 14
Abbildung 10: Flächennutzungsplan - vor der Änderung ... 16
Abbildung 11: Flächennutzungsplan - nach der Änderung ... 16
Abbildung 12: Lage im Stadtgebiet (Punkte) – Ausschnitt OSM ... 20
Abbildung 13: Bebauungsplan - Planteil ... 24
Abbildung 14: Skizze zur möglichen Bebauung und Gebietseingrünung (Verfasser: Feldmann Architekten) ... 28
Abbildung 15: Straßenquerschnitt - Haupterschließungsachse (Verfasser: HS Ingenieure) ... 31
Abbildung 16: RMV-Haltestellenplan - Ausschnitt ... 31
Abbildung 17: Verdachtsfläche – Kartendarstellung: Kampfmittelräumdienst ... 45

Anlagen

1. *„Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebiets Garbenteich-Ost an die Landesstraße L3358.“ - Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf (Stand: 14. Mai 2020).*
2. *Immissionsberechnung Nr. 4648Aa, Bauleitplanung „Garbenteich Ost“ in Pohlheim-Garbenteich, Schalltechnische Untersuchung – Schalltechnisches Büro Pfeiffer, Ehringshausen, 08.01.2021*

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.

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 Bedarf, Nachfrage und Standortalternativen

1.2.1 Überörtliche Situation

Der Standort Mittelhessen ist zusehends interessanter für gewerbliche Ansiedlungen und Konzentration von behördlichen Einrichtungen. So ist es dem Vorhabenträger der antragsgegenständlichen Entwicklung, der Firma Revikon GmbH aus Gießen gelungen, zahlreiche Firmen & Behörden an- und im Rahmen von Erweiterungen umzusiedeln, dies überwiegend auf den großen Konversionsflächen, die die Firma Revikon in den vergangenen Jahren in der Region in Kooperation mit den jeweiligen Städten/Gemeinden entwickelt hat, hierbei im direkten Gießener Umfeld z.B.

- Revitalisierung „Bänninger - Gelände" in Gießen: Ansiedlung u.a. BAUHAUS-Baumarkt, LINDE-Gase, Großhandel für Baustoffe, Werkstätten, Kindergarten, Bildungseinrichtungen
- Revitalisierung des „Poppe – Geländes" in Gießen: Ansiedlung von Büroflächen, Kreativbüros und Vertriebsflächen sowie Verwaltungen
- „Am Alten Flughafen", ehemaliges US Depot in Gießen mit 110 Hektar: Konversion und Ansiedlung : u.a. Standortsicherung Automotive (Tucker), E-Commerce, Großhandel, Behörden, Arztpraxen, Bildungseinrichtungen, Ingenieurbüros, Maschinenbaubetriebe, zuletzt Gewerbepark für kleinteilige Vermietung auf 320.000m² Grundstücksfläche in 160.000m² Gebäudeflächen. Auf dem Gelände entstehen über 2.000 Arbeitsplätze

Durch diese Tätigkeit besitzt die Firma Revikon GmbH ein hohe Maß an Marktkenntnis und -durchdringung und wird immer öfter direkt von Firmen angesprochen, die sich für gewerbliche Entwicklungen interessieren. Diese Nachfrage konnte zuletzt nicht mehr befriedigt werden durch die Revitalisierung von bestehenden Flächen, da es diese in der Umgebung in nennenswerter Größe nicht mehr gibt, und man behaupten kann, dass die Konversion von großen Altflächen weitgehend abgeschlossen ist.

Große gewerbliche Neuentwicklungen in der Region sind nicht in Sicht, bzw. stagnieren aufgrund von politischen Stimmungslagen (z.B. Erweiterung „GE Lützellinden") Es kann trotzdem aus Sicht der Revikon GmbH keine Lösung sein, auf eine gewerbliche Entwicklung des Standortes Mittelhessen zu verzichten, gerade in Anbetracht der momentanen Situation, in der sich ohnehin anhängige und überfällige gewerbliche Transformationen „pandemiebedingt" sogar noch beschleunigen (z.B. Entwicklung des Einzelhandels). Darüber hinaus benötigen die guten Firmen in der Region qualifizierte Möglichkeiten durch einen Umzug zu erweitern bzw. zu modernisieren, sonst droht ein Verlust an Gewerbesteuer und Arbeitsplätzen.

Mit der vorliegenden Entwicklungen kann es gelingen auf das komplette Feld von potentiellen Nachfragern zu reagieren, zum einen große zusammenhängende Flächen für die Wirtschaft zu generieren, die sogar in einem geplanten GI Gebiet untergebracht werden können, was von den entsprechenden Marktteilnehmer stark gesucht wird; zu anderen kann in den geplanten kleinteiligen Strukturen das ideale Grundstück für den Unternehmer gefunden werden, der mit seiner Kleinfirma den Grundstein für die weitere Entwicklung legen möchte, vielfach verbunden mit dem Wunsch, den Wohnort auch zum Arbeitsort zu legen.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wird der Entwickler die Ansiedlung von: Großlogistik, Autohöfen, Einzelhandel und Schüttgutlägern ausschließen.

1.2.2 Kommunale Situation Pohlheim

Die Stadt Pohlheim kann seit langem keine gewerblichen Flächen im Stadtgebiet anbieten:

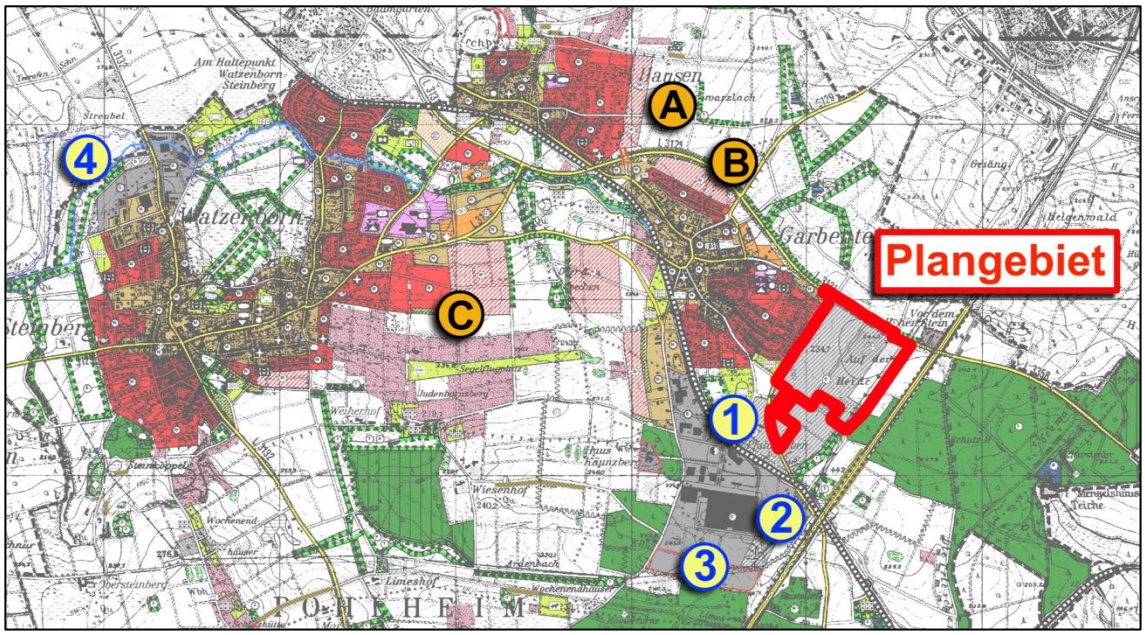

Abbildung 2: eigene Darstellung auf Flächennutzungsplangrundlage

Gewerbeflächen – Stte. Garbenteich und Watzenborn

1 Bereich „Klausenköpfel": Dreiecksfläche wird im Westen durch die Bahnstrecke, im Osten durch die Landesstraße und im Norden durch die Straße Am Pfahlgraben begrenzt. Zentral liegende Biotopentwicklungsfläche („Silikat-Magerrasen") sowie die Bauverbotszone inkl. Zufahrtsverbot entlang der freien Strecke der Landesstraße beschränkt die Entwicklung. Der spitz zulaufende Teil im Südosten ist durch Bahnstrecke und o.g. entgegenstehender straßenrechtlicher Vorgaben nicht wirtschaftlich erschließbar.

2 Bereich „Gebrannter Triesch": Fläche ist durch Hochspannungs- und Ferngasleitung in der Nutzbarkeit beschränkt. Darüber hinaus existiert im Nordosten der Fläche ein landwirtschaftliches Aussiedlergehöft, welches durch das privilegierte Wohnen, die angrenzend verbleibenden Flächen für eine gewerblich-/industrielle Nutzung zusätzlich beschränkt ist. Darüber hinaus existiert im Gebiet ein Regenrückhaltebecken und im Süden verläuft zudem ein Betriebsweg zum Autobahnrastplatz Limes West.

3 Bereich südlich des ALTERNATE Geländes: dieser Bereich wurde gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.1990 aus der Darstellung als „gewerbliche Baufläche" im FNP herausgenommen.

4 Gewerbeflächen im Norden von Watzenborn: Die im FNP dargestellten Gewerbeflächen sind vollständig erschlossen und bebaut.

Mischgebietsflächen / Wohnsiedlungsflächen – Stt. Garbenteich, Hausen, Watzenborn-Steinberg

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim dargestellten „gemischten Bauflächen" sind erschlossen und größtenteils bebaut, so dass aktuell kein qualifiziertes Angebot für z.B. örtliche Handwerksbetriebe oder sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe in Kombination mit Wohnen zur Verfügung steht.

Neben dieser Angebotslücke ist die Nachfrage nach Wohnsiedlungsflächen im Stadtgebiet beträchtlich.

A Bereich „Hausen – Ost", für die zuletzt durch Teil-Inkraftsetzung entstandenen rd. 10 Bauplätze lagen rd. 300 Bewerbungen vor.

B Bereich „Friedensstraße" in Garbenteich, für das geplante Wohngebiet liegen bereits rd. 100 Bewerbungen vor.

C Bereich „Oberweg": Entwicklung des Bereichs ist seit vielen Jahren aufgrund schwieriger Grundstücksverhandlungen blockiert. Für die letzten 10 Bauplätze, die dort geplant waren, lagen rd. 200 Bewerber vor.

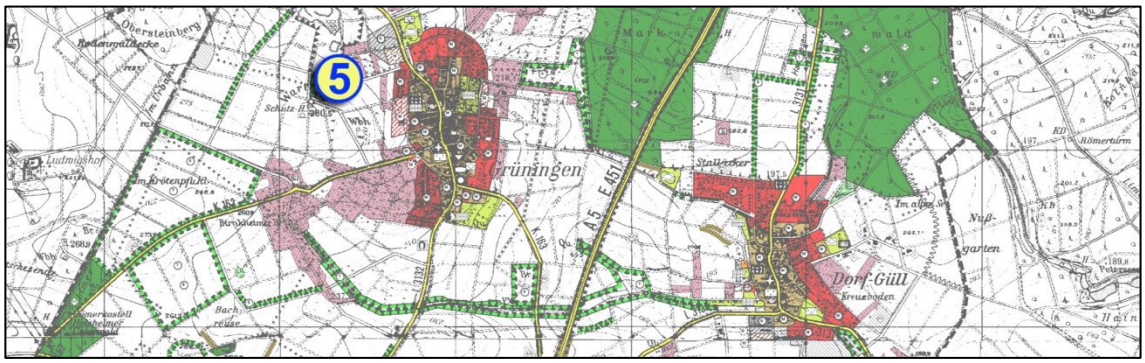

Abbildung 3: eigene Darstellung auf Flächennutzungsplangrundlage

Gewerbeflächen – Stt. Grüningen

5 Fläche gegenüber dem Sportplatz wurde als kleinflächiges Angebot, insbesondere für örtliche Gewerbebetriebe in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Aufgrund fehlender Nachfrage wurde der Bereich bislang nicht erschlossen. Ggf. entbehrlich.

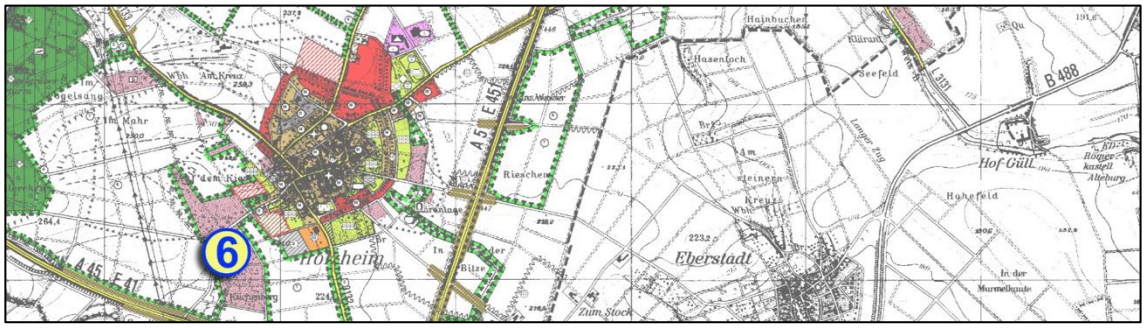

Abbildung 4: eigene Darstellung auf Flächennutzungsplangrundlage

Gewerbeflächen – Stt. Holzheim

6 Fläche im Süden wurde als kleinflächiges Angebot, insbesondere für örtliche Gewerbebetriebe in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Aufgrund gescheiterter Grundstücksverhandlungen sowie fehlender Nachfrage wurde der Bereich bislang nicht erschlossen. Ggf. entbehrlich.

1.2.3 Prognose Mikrostandort: Marktresonanz auf Entwicklung

Obwohl kein gesichertes Baurecht für den Standort besteht, sind zahlreiche Firmen auf die Firma Revikon GmbH zugekommen und haben ihr Ansiedlungsinteresse geäußert.

Einen Auszug aus der Interessentenliste soll die nachfolgende anonymisierte Aufstellung darstellen:

	Branche, Tätigkeit	**Flächenwunsch, ca.**	**Ansiedlung gewünscht für**
1	Onlinehandel	20.000 m²	2025/2026
2	Kosmetik, Produktion	20.000 m²	2025
3	Krankenpflege & Verwaltung	5.000 m²	2025/2026
4	Handwerksbetrieb inkl. MA Wohnen	4.000 m²	2025
5	Schmuckproduktion	5.000 m²	2025
6	Rechenzentrum als Dienstleitungskonzept für externe Unternehmen	50.000 m²	2027
7	Lebensmittel	12.000 m²	2025/ 2026

Fazit:

Die Stadt Pohlheim verfügt aktuell über keine freien Gewerbeflächen. Von den, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten größeren Gewerbeflächen sind die Bereiche: „Klausenköpfel“ und „Gebrannter Triesch“ bereits durch Biotopschutz, straßenrechtliche Restriktionen, ungünstige Flächenzuschnitte, Restriktionen durch bestehende Versorgungstrassen und eine landwirtschaftliche Aussiedlerhofstelle in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark beschnitten, so dass lediglich der Bereich „Garbenteich Ost“ für eine strategische Gewerbeflächenentwicklung in Frage kommt.

Die Größe der aktuell geplanten Gewerbe-/Industrieflächen mit rd. 18 ha erscheint, in Anbetracht der o.g. Interessenlage zur kurzfristigen Inanspruchnahme und aus der Prognose des Entwicklers aus dem regionalen Angebots- und Nachfragesituation gerechtfertigt.

Im Hinblick auf das, u.a. aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes geplante Mischgebiet ist ebenfalls festzustellen, dass aktuell keine größeren Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und demgegenüber eine hohe Nachfrage zu verzeichnen ist, so dass die geplante Größe von rd. 3,6 ha der kurz- bis mittelfristigen örtlichen Bedarfslage entspricht.

1.3 Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 5: 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 der Flächenzugriff zugunsten der Revikon GmbH bereits vertraglich ist.

Abbildung 6: Plangebiet auf Luftbildbasis (Quelle: HVBG, Ausrichtung WNW)

1.4 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.“[1]

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-

[1] 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[2]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel"[3]) 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".*[4]

1.4.1 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 um landwirtschaftliche Flächen mit überwiegend mittlerem Ertragspotential zwischen drei stark befahrenen Verkehrstrassen.

Darüber hinaus wurde die Entscheidung für die Entwicklung eines großflächigen Gewerbestandorts bereits vor über 20 Jahren auf den übergeordneten Pla-

---

[2] § 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."

[3] § 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."

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

nungsebenen 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").

Darüber hinaus wird im Zuge der parallel laufenden Änderung des Flächennutzungsplans auf rd. 4 ha „gewerblicher Bauflächen" durch eine Änderung in „Flächen für die Landwirtschaft" verzichtet.

Im Übrigen wird auf die Umweltprüfung verwiesen, in der das Schutzgut Boden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bearbeitet wurde.

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 Städtebauliches Konzept

Abbildung 7: Anbindung (OpenStreetMap Basis)

Das Plangebiet liegt im Südosten von Garbenteich zwischen der Wohnsiedlungslage und der Bundesautobahn A5, die südlich des Plangebietes verläuft. Im Norden wird das Gebiet von der Landesstraße 3358 (Licher Straße) und im Westen von der Landesstraße 3131 in Richtung Dorf-Güll tangiert.

Über die im Nordwesten auf die L 3358 treffende L 3129 kann die A 5 über die Anschlussstelle Fernwald ohne Durchquerung von Ortsdurchfahrten auf kurzer Distanz erreicht werden.

Um einen verträglichen Übergang zum wohnbaulich geprägten nahen Ortsrand von Garbenteich zu schaffen soll das Plangebiet i.S. des sog. „Trennungsgrundsatz[5]" 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 „Industrie-

[5] § 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."*

gebiet“ zahlreiche Leitungen entlang der Ostgrenze zu berücksichtigen, so dass sich Hof- und Grünflächen entlang der Autobahn konzentrieren werden.

Abbildung 8: Städtebauliches Konzept (Verfasser: Feldmann Architekten GmbH, Gießen)

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.

Entlang der L 3131 wird ein neuer Fuß-/Radweg angelegt und mit 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 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.

3 Verfahren

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.

3.1 Verfahrensschritte

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	vom 31.07.2020 bis 04.09.2020
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 31.07.2020 bis 04.09.2020
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.11.2020 bis 28.12.2020
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom 26.11.2020 bis 28.12.2020
6.	Beschluss zur Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB	04.05.2023
7.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 15.07.2024 bis 23.08.2024
8.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
9.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

3.2 Änderungen nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde die Umweltprüfung fertiggestellt, in der u.a. die Konzeption zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe konkretisiert wurden.

Als planinterne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden u.a. Festsetzungen zur anteiligen Begrünung von Grundstücks-, Fassaden- und Dachflächen sowie zur anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen der Sonnenenergienutzung festgesetzt.

Im Zuge der Ausarbeitung der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption wurde es erforderlich, die im Südwesten festgesetzte Fläche für den Feldrückhalt durch die Flurstücke 55/2 und 55/3 zu ergänzen, um so eine direkte Verbindung zu dem Misch- und Gewerbegebiet schaffen. Die bislang als „Straßenverkehrsfläche" festgesetzte Verbindung zu der Feldrückhaltefläche über das Flurstück 57, die u.a. dazu diente eine öffentliche Fläche zu sichern, durch die dann ein Regenwasserkanal in den Feldrückhalt geführt werden kann, wird damit nicht mehr benötigt.

Ergänzend dazu erfolgte auch eine Abstimmung zwischen Entwickler und Stadt Pohlheim, dass die planextern erforderlichen naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsverpflichtungen in städtische Maßnahmen im räumlichen Umfeld gelenkt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsverpflichtungen erfolgt im Vertragsweg (§ 11 Abs. 1 BauGB) zwischen Entwickler und Stadt Pohlheim.

Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da, gem. § 1a Abs. 3 BauGB, *„anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 [BauGB] oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können."*

§ 11 Baugesetzbuch (BauGB) – Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. *…*
2. *…, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 [BauGB]*
3. *…*

Für die betroffenen europäisch geschützten Arten: Rebhuhn, Feldlerche und Bluthänfling wurden CEF Maßnahmen erarbeitet. Demnach soll in den Randbereichen des geplanten Feldrückhaltefläche durch gestalterische Maßnahmen Ersatzlebensraum für Rebhuhn und Bluthänfling geschaffen und mit benachbarten Strukturen vernetzt werden. Mit Landwirten wurden darüber hinaus die erforderliche Schaffung von 8 sog. „Lerchenfenstern" auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vereinbart.

3.3 Ergänzendes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost" wurde am 16.09.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und der Feststellungsbeschluss zur dazu erfolgten 35. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst.

Nach Genehmigung der FNP-Änderung durch das Regierungspräsidium Gießen am 17.12.2021 wurden beide Planungsbestandteile am 20.01.2022 durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung (FNP-Änderung) und des Satzungsbeschlusses (Bebauungsplan) in Kraft gesetzt.

Der Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen e.V. (NABU Hessen) hatte daraufhin im Februar 2022 beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof (VGH Kassel) einen Normenkontrollantrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) gegen den Bebauungsplan eingereicht. Begründet wurde der Antrag mit der, nach Auffassung des NABU, defizitären Bearbeitung artenschutzfachlicher Belange sowie deren Konfliktbewältigung im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

Der VGH Kassel hatte, auf ergänzenden Antrag des NABU, mit Beschluss vom 04.10.2022, den Bebauungsplan „Garbenteich Ost" bis zur Rechtskraft einer Entscheidung des Senats über den Normenkontrollantrag außer Vollzug gesetzt. Wann vom VGH Kassel über den Normenkontrollantrag entschieden wird, steht derzeit noch nicht fest.

Um den Bebauungsplan so schnell wie möglich wieder in Vollzug zu setzen, sollen nun, die im VGH-Beschluss vom 04.10.2022 beanstandeten Mängel durch ein sog. ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB behoben werden. Hierzu wurden die als fehlerhaft bemängelten artenschutzfachlichen Erhebungen inkl. die darauf aufbauend festgelegte Ausgleichskonzeption sowie der Umweltbericht neu bearbeitet. Auf Grundlage dieser nun vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass der Be-

bauungsplan mit den rechtlichen Vorgaben zum Artenschutz in Übereinstimmung gebracht werden kann.

Durch die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Garbenteich Ost" in das Stadium vor dem Satzungsbeschluss und nach der letzten Offenlage zurückversetzt und der Bebauungsplan durch die o.g. neu bearbeiteten Unterlagen inhaltlich aktualisiert. Die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben hiervon unberührt.

3.3.1 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu den neu bearbeiteten sowie den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Entwurfsunterlagen abgegeben werden dürfen.

Hierzu dient die folgende Übersicht zu den Entwurfsbestandteilen und deren Status:

- Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planteil, textlichen Festsetzungen und Begründung (Anm.: keine Änderung von Festsetzungsinhalten, lediglich redaktionelle Ergänzungen / Anpassungen zum ergänzenden Verfahren in der Begründung),
- Umweltbericht, mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (neu: 05/2024) inkl.:
    - Bestandsplan Biotoptypen (neu: 04/2024)
    - Übersichtskarte zur Lage der Kompensationsflächen (neu: 03/2024)
- Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (neu: 02/2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (neu: 05/2024) mit
    - 15 Karten zu Revierkartierung, Brutvogelerfassung, Potenzialabschätzung, CEF-Flächen und Blühstreifen (neu: 03/2024)
    - Ergänzende Arterhebungen (neu: 05/2022)
    - Kartierbericht (neu: 02/2024)
- Verkehrsuntersuchung (05/2020 – unverändert)
- Immissionsberechnung (01/2021 – unverändert)

3.3.2 2. erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Insbesondere auf Grundlage der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 22.08.2024 ergaben sich folgende Anpassungen:

- Es wurden in enger Abstimmung mit der UNB drei weitere Maßnahmenflächen für Blühstreifen akquiriert und eingearbeitet. Insgesamt kommt das artenschutzrechtliche Ausgleichskonzept für die Feldlerche damit nun auf 29 Blühstreifen, womit gem. des Ansatzes der beauftragten Fachgutachter (Büro TNL) rechnerisch 43,5 Feldlerchenreviere ausgeglichen werden können.
- Die textlichen Erläuterungen zum Ausgleichskonzept wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) nochmal nachgeschärft (alle Änderungen im AFB gelb markiert).
- Das Monitoring für die Feldlerche wurde in Abstimmung mit der UNB um ein biologisches Monitoring deutlich erweitert.
- Eine fachliche Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des NABU aus der vorangegangenen Offenlage wurde als Anhang IV in den AFB aufgenommen.

- Die neuen Blühstreifen sind in die naturschutzrechtliche Ausgleichsbilanzierung und in den Ausgleich zum Schutzgut Boden im Umweltbericht eingearbeitet worden. Hierbei war noch aufgefallen, dass die Maßnahme CEF 2 bisher beim Ausgleich Boden unberücksichtigt war - dies wurde korrigiert.
- In Folge dessen wird der Ausgleich für das Projekt vollständig durch die geplanten Maßnahmen erreicht (sogar leicht überkompensiert [+16.500 BWP]). Der Zugriff auf das Ökopunkte Konto der Stadt kann damit entfallen und der entsprechende Abschnitt wurde aus dem Umweltbericht entfernt.

Auf Grundlage der o.g. Überarbeitungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim die Durchführung einer 2. erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

In der ortsüblichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den o.g. neu geänderten bzw. ergänzten Teilen der Entwurfsunterlagen abgegeben werden dürfen.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

Abbildung 9: 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.“ [6]

„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*

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

- *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."* [7]

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.

Im Zuge der im Nachgang zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten Abstimmung der Planung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden die in Kap. 1.2 Angaben zur Angebots- und Nachfragesituation sowie zu in Frage kommenden Alternativstandorten im Gemeindegebiet erarbeitet und der oberen Landesplanungsbehörde vorgelegt.

Für die erfolgte Neu-Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen im Nordosten des Plangebietes im Umfang von rd. 4 ha wurde im Zuge der o.g. Abstimmung ein flächenäquivalenter Verzicht auf „gewerbliche Bauflächen" im Flächennutzungsplan vereinbart.

In der anschließenden Flächensuche wurden im Südwesten angrenzende Flächen im Umfang von rd. 4,3 ha hierfür ausgewählt und in die nachfolgend dargestellte Konzeption zur Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet und von der bisherigen Darstellung als „gewerbliche Bauflächen" (G) in die künftige Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft" umgewidmet.

Die obere Landesplanungsbehörde hat mit Nachricht vom 02.11.2020 der vorliegenden Konzeption zum Flächenverzicht zugestimmt und mitgeteilt, dass – in Verbindung mit den Ausführungen in Kap. 1.2 – „*ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist*".

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

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

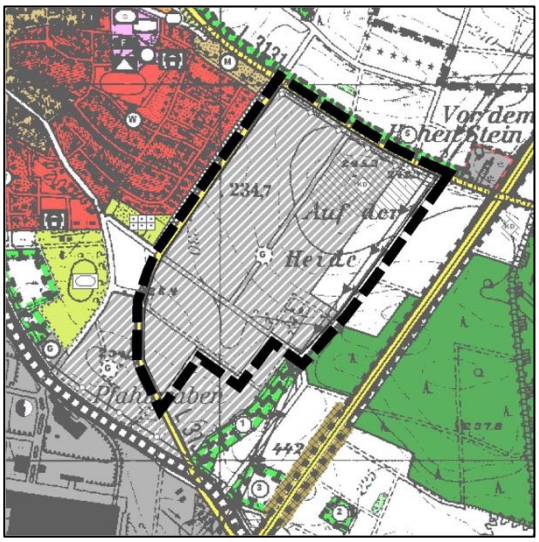

Abbildung 10: Flächennutzungsplan - vor der Änderung

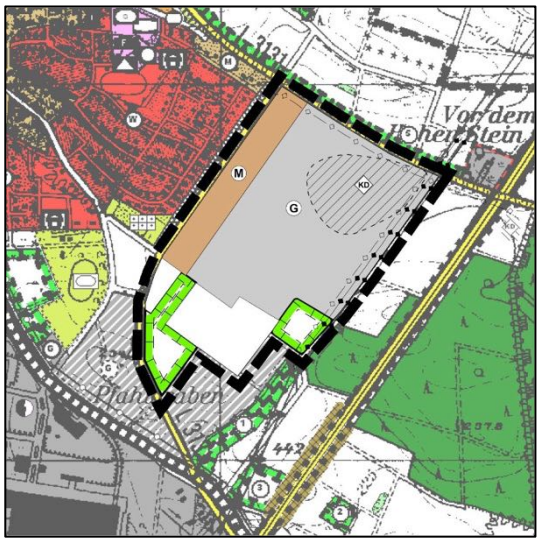

Abbildung 11: Flächennutzungsplan - nach der Änderung

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.

Im Zuge der im Nachgang zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgten Abstimmung der Planung mit der oberen Landesplanungsbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wurde für die erfolgte Neu-Inanspruchnahme gewerblicher Bauflächen im Nordosten des Plangebietes im Umfang von rd. 4 ha ein flächenäquivalenter Verzicht auf „gewerbliche Bauflächen“ im Flächennutzungsplan vereinbart.

Im Rahmen der anschließenden Flächensuche wurden die, unmittelbar an die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietsflächen, im Südwesten angrenzenden Flächen im Umfang von rd. 4,3 ha hierfür ausgewählt, da die perspektivischen Chancen für die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes auf diese Flächen, aufgrund der Eigentumsverhältnisse durch die Stadt Pohlheim als sehr gering eingeschätzt wurden, im Gegensatz zu der südlich an das geplante Regenrückhaltebecken angrenzenden Fläche.

Die obere Landesplanungsbehörde hat mit Nachricht vom 02.11.2020 der vorliegenden Konzeption zum Flächenverzicht zugestimmt und mitgeteilt, dass – in Verbindung mit den Ausführungen in Kap. 1.2 – „*ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist*".

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

Mit Verfügung vom 17.12.2021 wurde die FNP-Änderung gem. § 6 BauGB durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt. Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung vom 20.01.2022 wurde die FNP-Änderung gem. § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam.

4.3 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.

4.4 Berücksichtigung fachplanerischer Rahmenbedingungen

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

4.4.1 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

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

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."

4.4.2 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 anzunehmenden 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 sollen (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.

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.

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 (siehe Anlage 2) beauftragt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in die Festsetzungskombination des Bebauungsplans eingearbeitet wurde. Das Gutachten selbst ist Bestandteil der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan.

Beurteilungsgrundlage bildet im vorliegenden Fall die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau". Diese enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung.

Das Verfahren zur Bestimmung der Emissionskontingente (L_{EK}) regelt die Norm DIN 45691. Als maßgebliche Immissionsorte wurden dabei die Obergeschosse am Rand des geplanten Mischgebiet sowie an 4 Wohngebäuden im Admonter Ring festge-

legt, der in diesem Bereich durch einen rechtskräftigen als „reines Wohngebiet" (WR) ausgewiesen ist.

Die ermittelten Ergebnisse der Berechnung mit den Emissionskontingenten für Gewerbegebiete nach DIN 18005 zeigen für den Bebauungsplan „Garbenteich Ost" die Unterschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 an allen Immissionsorten.

Insofern werden, basierend auf den entsprechend lautenden schallgutachterlichen Empfehlungen, Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, die weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschritten werden dürfen.

Teilfläche	**$L_{EK, tags}$**	**$L_{EK, nachts}$**
GE 1 + 2	55 dB	40 dB
GI	60 dB	45 dB

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Die Emissionskontingente sind, nach gutachterlicher Einschätzung vertretbar und schränken die Gewerbenutzung nicht in unzulässiger Weise ein:

1. *Die Immissionsorte liegen nur in einer Richtung (Westen). Bei Neuplanungen können z.B. die Betriebsgebäude jeweils im Westen und Betriebshöfe mit Lkw- oder Staplerverkehr im Osten der Grundstücke angeordnet werden, so dass eine Abschirmwirkung zu den Immissionsorten entsteht.*
2. *Insbesondere für das Industriegebiet gilt: aufgrund der großen Abstände zu dem reinen Wohngebiet sind die tatsächlichen Ausbreitungsdämpfungseffekte sehr viel höher, als bei der Berechnung nach DIN 45691, die ja nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung berücksichtigt. Daher können niedrig erscheinende Immissionsrichtwertanteile vielfach dennoch eingehalten werden.*

In einem weiteren Schritt wurden eine Schallausbreitungsrechnung zum Straßenverkehr durchgeführt. Die Schallemission eines Straßenverkehrsweges wird in Abhängigkeit folgender Parameter bestimmt:

- Verkehrsstärke
- Lkw-Anteil
- zulässige Höchstgeschwindigkeit
- Art der Straßenoberfläche
- Steigung bzw. Gefälle der Straßen

Davon ausgehend wird der vom Straßenverkehr erzeugte Mittelungspegel unter Berücksichtigung folgender Bedingungen berechnet:

- topographische Verhältnisse
- Abschirmungen
- Reflexionen
- Bodeneffekte

Der Beurteilungszeitraum stellt sich wie folgt dar:

Tageszeit 6 Uhr bis 22 Uhr (16 Stunden)

Nachtzeit 22 Uhr bis 6 Uhr (8 Stunden)

Bezeichnung	Zähldaten DTV	Prognose für 2035 DTV*	Lme tags/nachts db(A)
BAB 5	47.785	52.797	75,3 / 68,9
L 3358 West	6.290	6.950	62,4 / 53,6
L 3358 Ost	4.869	5.380	61,1 / 52,4
L 3131	2.427	2.683	52,9 / 44,2

*Ansatz: 0,5% Zunahme jährlich

Auf Grundlage der Angaben der aktuellen Verkehrsmengenkarte des Landes Hessen, die mit einem Aufschlag für den Prognosezeitraum versehen werden, wurde die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (L = 60/50 dB(A)) tags und nachts ermittelt. Nach gutachterlicher Berechnung werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten, am Immissionsort 1 (geplantes Mischgebiet in Ecklage zwischen der L 3358 und der L 3131) nachts um ΔL = 1 dB überschritten (Anmerkung: die Berechnung berücksichtigt nicht die geplante Bebauung und damit auch nicht die Eigenabschirmung der Gebäude).

4.4.3 Denkmalschutz

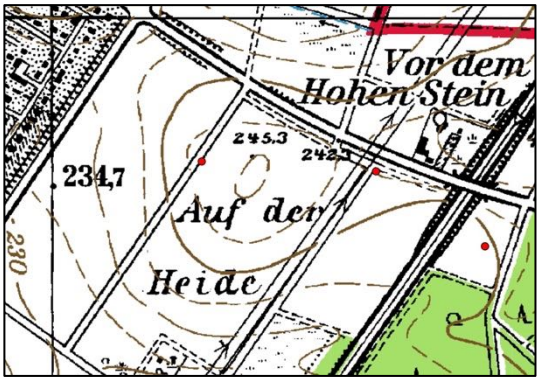

Abbildung 12: Lage im Stadtgebiet (Punkte) – Ausschnitt OSM

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.)."*

Auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen – hessenArchäologie – vom 15.09.2020 sind im Bereich sowie in unmittelbarer Nähe des Plangebietes steinzeitliche und mittelalterliche Siedlungsreste bekannt. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird eine Voruntersuchung nicht als erforderlich erachtet, jedoch *wäre eine hinreichende Berücksichtigung öffentlicher Belange mit der Maßgabe einer Baubeobachtung der Bodeneingriffe zur Errichtung der Erschließungsstraße durch eine geeignete Fachfirma sichergestellt*.

4.4.4 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[9] erfüllt.

Die Schutzstreifen zu den Leitungstrassen werden, gem. der Vorgaben der jeweiligen Versorgungsträger als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen"

[9] 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.**

festgesetzt. Ergänzend dazu erfolgt eine dingliche Sicherung dieser Grundstücksbelastungen durch Einträge von Grunddienstbarkeiten für die betroffenen Grundstücke (sofern nicht bereits vorhanden).

4.4.5 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 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.

4.4.6 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.

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Nach Aussage des Eigenbetriebes Wasserwerke Pohlheim ist das Plangebiet nur teilweise in der aktuellen SMUSI Berechnung des Wasserverbandes Kleebach enthalten. Das anfallende Schmutzwasser muss über das Kanalnetz Garbenteich abgeführt werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll in das geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Dieses erhält einen Anschluss an den im Süden verlaufenden Petersgraben. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die erforderliche Verlegung einer Leitung wird eine städtische Wirtschaftswegeparzelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg" festgesetzt.

Bzgl. der **Entwässerung** des Plangebietes wurden von Seiten der Umweltabteilung des Regierungspräsidium Gießen folgende Hinweise geäußert:

Die Entwässerung des Plangebietes hat im Trennsystem zu erfolgen.

*Die Niederschlagswassereinleitung in den Petersgraben hat über das geplante Regenrückhaltebecken zu erfolgen. Dieses ist mit einem gestaffelten Abfluss nach A117 für eine Drosselabflussspende von 3 l/(s*ha (A_E,k)) und eine Jährlichkeit von T=5 Jahren zu dimensionieren. Der Basisabfluss von 1 l/(s*ha (A_E,k)) ist vor Einleitung über eine Behandlungs-anlage, beispielsweise einen Schrägklärer oder Lamellenabscheider, zu führen. Die Beschickung dieser Anlage wird mit maximal 2 m/h (in Anlehnung an den Gelbdruck des DWA-A102) gefordert, da aufgrund der Einleitung im Quellbereich des Petersgraben erhöhte Anforderungen zu stellen sind.*

*Bei ca. 50% Einstau des Beckens ist ein selbstregulierender Klärüberlauf anzuordnen, über welchen etwa 4-5 l/(s*ha (A_Ek)) abgegeben werden. Mittels NA-Simulation ist nachzuweisen, dass mit dem angesetzten Ab-schlag des Klärüberlaufs eine Jährlichkeit von 5 Jahren für den Notüberlauf eingehalten werden wird.*

Das Becken ist gemäß Merkblatt DWA-M 176 mineralisch abzudichten. Hierzu werden die Ergebnisse zukünftiger Bodengutachten herangezogen.

Möglichkeiten, dem Petersgraben oberhalb des Quellbereiches Wässer, beispielsweise durch die Anlage von Versickerungsflächen, -mulden o.ä. und Grünflächen bzw. bei geringer Belastung wasserdurchlässigen Befestigungen zuzuführen, sind zu überprüfen und wenn möglich zwingend zu nutzen.

Der **Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim** wies in seiner abwassertechnischen Stellungnahme auf folgendes hin:

Für die Dimensionierung und Gestaltung der Notentlastung des Regenrückhaltebeckens ist noch eine Niederschlag-Abfluss-Simulation seitens des Planungsbüros erforderlich. Sollten für die Not-entlastung weitere Flächen erforderlich werden, so sind auch diese in die o.g. Bauleitplanung mit aufzunehmen.

Für die Erweiterung des Kanalnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Schmutz- und Regenwasserleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmig-ten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann darauf aufbau-end eine Planung erstellt und die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser vorbereitet und sichergestellt werden.

Baumpflanzungen sollten festgelegt werden, wenn notwendige unterirdische Leitungen geplant und die endgültige Straßenführung und -breiten festliegen. In jedem Fall ist das DVGW-Merkblatt GW 125 anzuwenden, wonach die Stammachse bei kleinwüchsigen Bäumen mindestens 2,5 m von der Rohrleitung entfernt sein muss.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Lei-tungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.

Die **Versorgung** des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann durch Anschluss an das Ortsnetz Garbenteich gewährleistet werden.

Der Eigenbetrieb Wasserwerke Stadt Pohlheim hat in seiner Stellungnahme vom 19.08.2020 folgende Hinweise gegeben:

- *Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim (EWP).*
- *Sollte die Erschließung des Bebauungsplanareals von einem privaten Investor (nicht Stadt Pohlheim) vorgenommen werden, ist rechtzeitig ein Erschließungsvertrag abzuschließen.*
- *Es ist davon auszugehen, dass Trinkwasserleitungen (Zuleitungen) durch die Bahntrasse geführt werden müssen. Ein Genehmigungsverfahren mit der DB AG dauert üblicherweise 1,5 bis 2 Jahre.*
- *Baumpflanzungen sollten festgelegt werden, wenn notwendige unterirdische Leitungen geplant und die endgültige Straßenführung und -breiten festliegen. In jedem Fall ist das*

- *DVGW Merkblatt GW 125 anzuwenden, wonach die Stammachse bei kleinwüchsigen Bäumen mindestens 2,5 m von der Rohrleitung entfernt sein muss.*
- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird künftig aus der öffentlichen Trinkwasser-versorgungsanlage im Bereich der Erschließungsstraße die Entnahme eines Volumen-stroms von bis zu 1.600l/min = 26,66 1/s möglich, in Stichleitungen ggf. aber nur ein Volu-menstrom von 800 l/min = 13,33 l/s erreicht.*
- *Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z.B. Straßen, Wege, und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.*
- *Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung der Trinkwasserleitungen sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen auf den betreffenden Flurstücken des o. g. Bebauungsplans zugunsten des EWP beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen. Der Eintragungstext der Dienstbarkeiten ist rechtzeitig bei uns anzufordern.*
- *Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung sind Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern und den Landschaftsplanern erforderlich, um die Leitungseinordnung innerhalb öffentlicher Flächen festzulegen.*

5 Festsetzungen

Abbildung 13: Bebauungsplan - Planteil

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.1.1 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.

Die, nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans um die Industriegebietsflächen nicht durch Immissionsschutzansprüche durch diese Form der (gebundenen) Wohnnutzung zu beschränken.

5.1.2 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.

Die, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans um die Gewerbegebietsflächen nicht durch Immissionsschutzansprüche durch diese Form der (gebundenen) Wohnnutzung zu beschränken.

5.1.3 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.

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[10] 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.

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

Vergnügungsstätten sind, z.B. …	***Keine 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)*
• *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"[11]:

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.[12]

Sex-Shops[13]:

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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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.

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

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

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

5.2.2 Baumassenzahl (BMZ) / Bauweise

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.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll einerseits eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, in Verbindung mit den Gestaltungs- bzw. Begrünungsvorschriften gleichzeitig aber 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.

5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Bauweise/ Vollgeschosse

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

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.

5.2.4 Geländehöhen und Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet weist ein Nordost – Südwest – Gefälle mit ca. 10 m Höhendifferenz auf. Der Hochpunkt liegt im Nordosten. Zur Anpassung an die Anforderungen an die Erschließung eines Gewerbeareals ist eine Modellierung des Geländes erforderlich. Dabei wird insbesondere der hügelartige Hochpunkt geringfügig abgetragen und in die angrenzenden Bereiche aufgetragen, um so ein insgesamt gleichmäßigeres Gefälle zu erreichen, damit eine Bebauung – auch mit größeren Gewerbebauten – nicht behindert wird und auch eine Entwässerung des Plangebietes im natürlichen Gelände gewährleistet ist.

Zur Sicherstellung dieser Konzeption werden die geplanten Soll-Geländehöhen im Bereich des Mischgebietes und des Gewerbegebietes zur Definition der „Geländeoberfläche" i.S. des § 6 Abs. 2 Hess. Bauordnung (HBO)[14] bestimmt.

In den Misch- und Gewerbegebietsteilbereichen werden jeweils an den Eckpunkten dieser Flächen die Soll-Geländehöhen definiert, da es vorrangig in diesen Zonen zu Geländeaufträgen im Rahmen der Neumodellierung kommt. Im Zuge der Umsetzung ist dann, bezogen auf die jeweilige Flächenaufteilung, durch den Bauherrn bzw. dessen Architekten, die maßgebliche Geländehöhe durch Vermittelung zwischen den o.g.

[14] *„Geländeoberfläche ist die Höhe, die sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans ergibt oder die in der Baugenehmigung oder Teilbaugenehmigung bestimmt ist. …"*

Sollhöhenpunkten, darzustellen. Im Industriegebiet hingegen werden keine Soll-Geländehöhen festgesetzt, da dort vorrangig Gelände abgetragen wird.

Abbildung 14: Skizze zur möglichen Bebauung und Gebietseingrünung (Verfasser: Feldmann Architekten)

Eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sichtexposition besitzen die Flanken entlang der beiden Landesstraßen. In diesen Zonen wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass keine starken Böschungen bzw. Höhenversätze entstehen.

Damit korrespondierend werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen wie folgt bestimmt:

Im Mischgebiet sowie in den sichtexponierten Bereichen des Gewerbegebietes (GE 1) und des Industriegebietes (GI 1) entlang der L 3358 (Licher Straße) wurden die zulässigen Gebäudehöhen auf 13,5 m begrenzt. Im Industriegebiet erfolgt dies in Form der Festsetzung einer Gebäudehöhe als Höhe über Normalhöhennull (NHN), während im Misch- sowie im Gewerbegebiet die Festsetzung in Metern, in senkrechter Projektion über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss festgelegt wurde.

Im Teilbereich GE 2 wird die max. Gebäudehöhe auf 15 m festgesetzt und im Teilbereich GI auf 258 m NHN.

Der obere Bezugspunkt zur Gebäudehöhenermittlung wird mit der Oberkante des Gebäudes (OK) einheitlich definiert. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist dies i.d.R. die Oberkante der Hauptfirstlinie, bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der umlaufenden Attika.

Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Höhen um bis zu 0,5 m zugelassen werden.

Weitere geringfügige Überschreitungen bis max. 1,5 m durch Dachaufbauten können zugelassen werden. Dies können beispielsweise Klima-/Lüftungsanlagen, Technikauf-

bauten für Fahrstuhlschächte sein (--> nicht-abschließende Aufzählung). Auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon erfasst.

5.3 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") belegt.

5.3.1 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. Einschränkungen bestehen nur im Bereich der Bauverbotszone nach § 23 HStrG sowie im Bereich der

5.3.2 Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der L 3358 sowie entlang des östlichen Gebietsrands verlaufen Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH, 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.**

5.3.3 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.

5.4 Verkehrserschließung

5.4.1 Motorisierter und nicht-motorisierter Individualverkehr

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

Von dieser aus führen vier Stichstraßen durch das „Gewerbegebiet" (GE) und münden in Wendeplätzen. Darüber werden die angrenzenden Mischgebietsflächen erschlossen. Die ggf. erforderliche innere Erschließung erfolgt über private Wege. Damit wird die größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf die anstehende Vermarktung der Flächen sichergestellt.

Von den Wendeplätzen aus führen Fuß-/ Radwege zu dem neu geplanten Radweg entlang der *L 3131* und gewährleisten damit eine gebietsinterne Vernetzung, aber auch eine attraktive und schnelle Verbindung zur Ortslage von Garbenteich. Diese werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche", die Fuß- und Radwege als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg" festgesetzt. Die erforderliche Querung der L 3131 im Südwesten des Mischgebietes, ist im weiteren Planungsprozess noch abzustimmen und festzulegen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden vorsorglich die angrenzenden Abschnitte der L 3131 einbezogen und als „Straßenverkehrsflächen" festgesetzt. Damit besteht Planungsrecht für ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen.

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

5.4.2 Ruhender Verkehr

Im Straßenraum der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen sind Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie sicherer Fußwege vorgesehen.

Die Haupterschließungsachse ist einer Gesamtbreite des Straßenverkehrsraumes von 16,50 m geplant. Darin enthalten ist Raum für eine Fahrbahn mit einem Querschnitt von 6,5 m, die einen Begegnungsfall von 2 Lkw gewährleistet. Beidseitig schließen sich Flächen für die Stellplätze sowie, angrenzend daran, je 2 m breite und durch Hochbord abgesetzte Gehwege an (siehe Abbildung 15).

Die vier Nebenerschließungsstränge durch das Gewerbegebiet, die an der Mischgebietsgrenze in Wendeplätzen enden, sind jeweils in Gesamtbreiten von 8,5 m geplant und bieten damit Raum für eine Fahrbahn, einen einseitigen Parkstreifen sowie einen einseitig verlaufenden Gehweg.

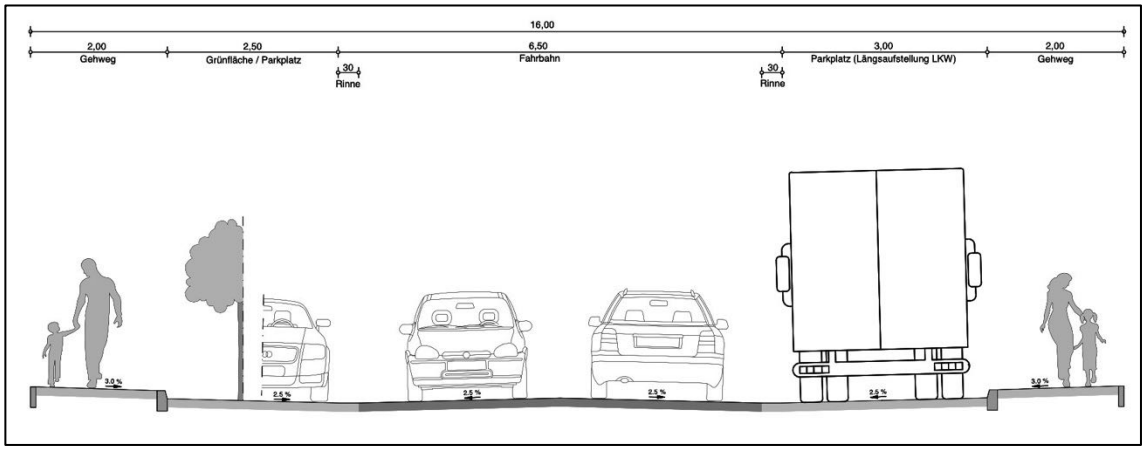

Abbildung 15: Straßenquerschnitt - Haupterschließungsachse (Verfasser: HS Ingenieure)

5.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

Abbildung 16: RMV-Haltestellenplan - Ausschnitt

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

Auch innerhalb des Plangebietes ist perspektivisch die Etablierung einer Nahverkehrshaltestelle geplant.

Dies wird im Zuge der weiteren Erschließung und Vermarktung abgestimmt.

5.5 Baugestaltung

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen.

5.5.1 Dachgestaltung und Dachbegrünung

Zur Gewährleistung einer orts- und landschaftsgerechten Gestaltung wird für geneigte Dächer (> 10°) festgesetzt, dass diese in gedeckten Farbtönen (rot, braun, grau und anthrazit) auszuführen sind.

Als Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen dient die Vorschrift, im Mischgebiet mind. 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Im Gewerbe- sowie im

Industriegebiet sind nur Dachflächen von Nebenanlagen und von Verwaltungs- und Sozialgebäuden mit bis zu 10° Dachneigung zu 90% extensiv zu begrünen. Diese Verpflichtung kann bis auf die Hälfte reduziert werden, wenn hierfür in einem Flächenäquivalent eine Fassadenbegrünung hergestellt wird.

5.5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zur Minderung von unerwünschten Aufheizungseffekten sowie zur Schaffung von Versickerungsfähigen Flächen, die auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind, dient der Ausschluss von Schottergärten.

5.5.3 Werbeanlagen

Da in Industriegebieten gewerbliche Nutzungen zulässig sind, wird die Erforderlichkeit gesehen, eine grundsätzliche Regelung von Werbeanlagen n den Bebauungsplan aufzunehmen, damit benachbarte Nutzungen nicht durch Anzahl, Größe und Emissionen aufgrund der besonderen Beschaffenheit von Werbeanlagen (z.B. Laserlichtanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schaubänder, o.ä.) gestört werden.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass Fremdwerbung generell unzulässig ist und Werbung nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper unterhalb der Trauflinie errichtet werden kann. Die o.g. emittierenden Werbeanlagen sind generell unzulässig.

6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erstellt, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

6.1 Grünordnungskonzept

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz im Plangebiet festgesetzt:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Fußwegen und Pkw-Stellplätzen sowie zur anteiligen Begrünung der Baugrundstücksflächen. Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen.

Baugebietsdurchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu mind. 30 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Anlage von Schottergärten wird dabei nahezu ausgeschlossen.

Auf die anteilige Bepflanzung kann verzichtet werden, wenn die Fläche als artenreiche extensive Blühwiese angelegt und dauerhaft gepflegt wird.

Fassadenbegrünung

Im Mischgebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 50 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.

Im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Dabei sind bei Gehölzpflanzungen grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zum südlichen Feldgehölz hin „offen", d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen, zu gestalten.

Zum internen Ausgleich der planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen die beiden nachfolgenden flächenhaften Maßnahmen:

Maßnahme 1: Entwicklung eines Flächenrückhalts

Im Südwesten des Plangebietes soll ein rd. 2,2 ha großer Flächenrückhalt als landschaftsgerecht gestaltete Erdbecken mit grün-landartig extensiv gepflegten Damm- und Sohlflächen entwickelt werden.

Maßnahme 2: Erhalt und Entwicklung eines geschützten Gehölzbestandes

Der im Süden des Plangebietes befindliche geschützte Gehölzbestand wird durch eine Festsetzung im Bestand geschützt. Abgängige Laubgehölze sind dabei durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

Empfehlungen zur Behandlung von Niederschlagswasser

Festsetzung zur Verwertung von Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen werden im Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbe-/Industriegebiet nicht explizit festgesetzt. Städtebauliches Ziel muss es jedoch sein, den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt soweit wie möglich zu minimieren. Ziel soll es auch sein, das überschüssige Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln

und zu verwerten (Brauchwassernutzung) oder dem Regenrückhaltebecken /-mulde zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Bzgl. der Verwertung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die einschlägigen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) verwiesen. Niederschlagswasser soll zudem ortsnah versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Empfehlungen zur Minderung der Lichtverschmutzung sowie zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt not-wendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), ausgestattet werden.

6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Boden-nutzung Rechnung tragen sollen. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden" (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klima-schutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln." Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets, der Ausschluss von Schottergärten sowie die planungsrechtliche Sicherung von vernetzenden privaten Grünflächen, die neben der Bedeutung für das Kleinklima auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für den Grundwasserhaushalt besitzen.
- Festsetzung des Flächenrückhaltes in Verbindung mit der geplanten randlichen Begrünung, die – neben dem Schutz des Grundwasserhaushalts auch den o.g. Zielen dient.

- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die u.a. ebenfalls zu Minimierung von Aufheizungseffekten beitragen.

6.3 Naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich

Nach den Anforderungen des Baugesetzbuchs und des Naturschutzrechts sind für die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang Ausgleichsmöglichkeiten sicher zu stellen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen und den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und Ausgleich sind im Umweltbericht beschrieben.

Für die betroffenen europäisch geschützten Arten wurden zahlreiche CEF Maßnahmen erarbeitet.

Gem. Umweltbericht[15] zum vorliegenden Bebauungsplan beträgt das Kompensationsdefizit 2.079.579 Wertpunkte (nach KV). Zur Bewältigung des Defizits wurden mehrere flächenhafte Maßnahmen im Rahmen des Arten- und Biotopschutzes beschrieben mit denen Aufwertungsgewinne von insgesamt 2.004.048 Biotopwertpunkten ermittelt werden. Das verbleibende Defizit von 75.531 Biotopwertpunkten wird durch das Ökokonto der Stadt Pohlheim ausgeglichen. Damit kann eine Voll-Kompensation des Defizits nachgewiesen werden.

Die Umsetzung der flächenhaften Maßnahmen wurde zwischenzeitlich durch Ankauf der Flächen oder vertragliche Vereinbarungen, ergänzt durch grundbuchliche Sicherung, gesichert.

Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da, gem. § 1a Abs. 3 BauGB, *„anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 [BauGB] oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können."*

§ 11 Baugesetzbuch (BauGB) – Städtebaulicher Vertrag

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrags können insbesondere sein:

1. *…*
2. *…, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3 [BauGB]*
3. *…*

[15] aus Kap. 7.2, Umweltbericht mit integriertem landschsftspflegerischen Planungsbeitrag, Bodengutachten und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Garbenteich Ost", Verfasser: PLÖN – Planungsgemeinschaft Landschaft, Ökologie, Naturschutz, Pohlheim, Stand: 23.05.2024

7 Flächenbilanz

	Fläche	**Anteil**
Industriegebiet	121.181 qm	38,6 %
davon nicht im FNP	*40.000 qm*	
davon Entwässerungsmulde	*1.400 qm*	
Gewerbegebiet	63.795 qm	20,3 %
Mischgebiet	36.033 qm	11,5 %
Eingrünung Mischgebiet	5.375 qm	1,7 %
Flächenrückhalt	22.158 qm	7,1 %
Ausgleich: Gehölzerhalt	14.129 qm	4,5 %
Erschließung Bestand:		
Straßenflächen	24.151 qm	7,7 %
Wirtschaftsweg	2.784 qm	0,9 %
Erschließung Planung:		
Straßenflächen	16.395 qm	5,2 %
Fuß- Radweg	7.868 qm	2,5 %
GESAMT	**313.869 qm**	**100,0 %**

Das Plangebiet umfasst rd. 30 ha. Hiervon werden rd. 12 ha als „Industriegebiet" und rd. 6,4 ha als „Gewerbegebiet" festgesetzt.

Das Mischgebiet inkl. der dazugehörigen randlich festgesetzten privaten Grünflächen umfassen rd. 4,1 ha.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Anbindung des Plangebietes an das angrenzend vorhandene Verkehrsnetz werden auch Teile der beiden Landesstraßen vorsorglich in den Geltungsbereich einbezogen (rd. 2,4 ha).

Der zur Aufnahme und Ableitung von Oberflächenwasser geplante Flächenrückhalt im Südwesten des Plangebietes vorgesehene umfasst rd. 2,2 ha. Die zum Erhalt und zur Entwicklung des Gehölzbiotops festgesetzte Fläche im Süden umschließt ca. 1,4 ha.

8 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren für die Ausführungsebene

8.1 Hochspannungsfreileitung der AVACON

AVACON Netz GmbH, Region West – Betrieb Spezialnetze, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter – Betreff: Lfd.-Nr.: 20-003947 / LR-ID: 0043735-AVA

Die Sicherheitsabstände zu unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Giessen/Süd", LH-11-1111 (Mast 006-008) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Eine Bebauung im Leitungsschutzbereich ist zu vermeiden. Die Lage des Leitungsschutzbereiches entnehmen Sie bitte den beigefügten Lage- und Profilplänen.

Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100.

Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind.

Beispiele aus der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1):

Bei Flachdächern mit harter Bedachung ist ein Mindestabstand von 5,0 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten. Ist keine harte Bedachung gemäß DIN 4102-7 vorhanden, ist ein Mindestabstand von 11,0 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Zu Straßenoberflächen ist ein senkrechter Abstand von 7,0 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Zur Geländeoberfläche ist ein senkrechter Abstand von mindestens 6,0 m zum Leiterseil beim größten Durchhang einzuhalten.

Bei den vorangegangenen Ausführungen handelt es sich nur um eine beispielhafte und nicht komplette Auflistung von häufig in Betracht kommenden Mindestabständen nach der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1). Es sind daher nicht nur die aufgelisteten Abstände, sondern die Mindestabstände der DIN in Ihrer Gesamtheit einzuhalten. Bei Ihrer Planung sollten Sie sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informieren und im weiteren Verlauf berücksichtigen.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte unserer Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten.

Sollte Ihr geplantes Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-

Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von unserer Seite keine Haftung übernommen.

An unseren 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.

Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zur 110-kV- Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 3,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Sollte eine Freischaltung unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten im

Leitungsschutzbereich erforderlich sein, berücksichtigen Sie bitte, dass eine Freischaltung nicht immer möglich ist. Eine benötigte Freischaltung ist mit einer Vorlaufzeit von mindestens vier Wochen vor dem gewünschten Freischalttermin von uns auf Durchführbarkeit zu prüfen. Die durch eine Verkehrssicherung oder Freischaltung entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

8.2 Bahnstromleitung der DB Energie GmbH

Abstimmung von Baumaßnahmen

Alle Baumaßnahmen in der Nähe der Bahnstromleitung müssen mit der DB Energie GmbH abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Energie GmbH erfolgen muss.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns auf jeden Fall zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bahneigene Hochspannungsleitungen (110 kV)

Im östlichen Geltungsbereich verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung 556 Abzw. Friedberg - Abzw. Fronhausen der DB Energie GmbH. Betroffen ist hierbei das Leitungsfeld Mast Nr. 1607 bis Mast Nr. 1609. Hierzu sind folgende Hinweise und Bedingungen der DB Energie GmbH zu beachten:

Im sog. Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitung, welcher konstruktiv (durch Mastabstand, Seilzugspannung, Abstand der Seilaufhängung von der Leitungstrasse) bedingt ist, gibt es Beschränkungen in der Nutzung, insbesondere Bauhöhenbeschränkungen.

Die Schutzstreifenbreite umfasst im genannten Leitungsfeld beidseitig der Leitungsachse, dass ist die gedachte Verbindungslinie der beiden benachbarten Mastmitten, je 20,3 m (Mastfeld 1607-1608) bzw. 14,4 m (Mastfeld 1608-1609).

Innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind die nach DIN EN 50341/VDE 0210 und VDE 0105 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen unbedingt zu beachten. Beispielhaft haben wir einige einzuhaltende Schutzabstände angeführt:

- *Der Abstand zu Straßenoberflächen muss 7 m betragen.*
- *Der Abstand zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahnenmasten, Werbeschildern und ähnliches, auf denen man nicht stehen kann muss 3 m betragen.*
- *Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigungen > 15° muss 3 m betragen.*
- *Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigungen < 15° muss 5 m betragen.*
- *Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und über feuergefährdeten Einrichtungen, z.B. Tankstellen, muss der Abstand 11 m betragen.*
- *Große Hinweistafeln, Beleuchtungsmaste, Lichtzeichenanlagen, Antennen o.ä. deren Spitzen nicht begehbar sind müssen mind. 3 m Sicherheitsabstand einhalten. Haben derartige Einrichtungen Vorrichtungen zum Besteigen der Spitze, so vergrößert sich der Schutzabstand auf 5 m.*
- *Der Sicherheitsabstand zu Bewuchs und Bäumen muss 2,5 m betragen.*

Es wird darauf hingewiesen, dass jede Annäherung an die spannungsführenden Teile der 110-kVBahnstromleitung, insbesondere auch mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist.

Im Schutzstreifenbereich dürfen keine feuergefährlichen und zum Zerknall neigenden Stoffe gelagert werden.

Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung ist dies zu berücksichtigen. Wir bitten darauf zu achten, dass bei evtl. Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich die Endwuchshöhen unbedingt zu beachten sind um wiederkehrende, sehr zeit- und kostenaufwendige, Vegetationsarbeiten zu vermeiden.

Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB Energie GmbH bzw. durch von der DB beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.

Vorsorglich weist die DB Energie GmbH darauf hin, dass ein jederzeitiger Schutzabstand von 3,0 m zu den spannungsführenden Leiterseilen auch bei Bauarbeiten und einem eventuellen Kraneinsatz eingehalten werden muss. Dabei sind winderregte Leiterseilschwingungen und das Pendeln von Hebelasten mit zu berücksichtigen.

In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Eventuell erforderliche Abschirmungen sind vom Bauherrn und nicht von der DB Energie GmbH zu erstellen. Kosten werden von der DB Energie GmbH nicht übernommen.

Können die Abstände hierbei nicht eingehalten werden, ist eine Leitungsabschaltung bei der DB Energie GmbH zu beantragen. Diese erfolgt aus betrieblichen Gründen in der Regel nur einseitig und ist gebührenpflichtig. Abschaltungen müssen mit 4 - 6 Wochen Vorlauf bei der DB Energie beantragt werden.

DB Energie GmbH
Infrastrukturdatenmanagement
Kleyerstraße 63
60326 Frankfurt/M
Tel.: 069 265-43934 Herr Bulling

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers/ Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

8.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich entlang der nördlichen und südlichen Randzone hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand, die Lage und der Betrieb der vorhandenen TK-linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie auch über unser Web Portal

https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html

oder per E-Mail bei

planauskunft.suedwest@telekom.de

Zur Versorgung des Misch-, Gewerbe- und Industriegebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der

Deutschen Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest
PTI 24, Team Planung und Projektierung Gießen
Philipp-Reis-Str. 4
35398 Gießen
Tel.: +49 641 963-7195
E-Mail: Bettina.Klose@telekom.de

so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden.

8.4 Brandschutz / Rettungsdienst

Erfolgt die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus dem Ortsnetz, so sind nachfolgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein.
- Entnahmestellen mit 400 1/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.
- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 1 50 m nicht übersteigen. Größere Ab-

stände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie· große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei maximaler Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.
- Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter,-brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.
- Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunter-nehmen.

Sonstige Maßnahmen

- Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von l O t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3 m betragen Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile (z. B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.
- Gemäß§ l 3 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.
- Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
- Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 2 .3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
- Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchs höhe .sind davon ausgenommen.
- Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen der§ 4 Abs. l, sowie § 5 der HBO 2018 zu beachten.
- Es ist zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m, bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten wird (§ 13 HBO).

- Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

8.5 Strom- und Gasversorgung

Im Bereich des Plangebietes werden von der Mittelhessen Netz GmbH – MIT.N, Lahnstraße 31, 35398 Gießen, Gasversorgungsleitungen betrieben. Die Bestandsauskunft ist im Internet unter https://www.swg-konzern.de verfügbar.

Sollten die vorhandenen Trassen der MIT.N eine Veränderung in ihrer Lage erfahren, ist die Folgekostenregelung vor Festschreibung mit uns einvernehmlich zu klären.

Zur Versorgung des geplanten Gewerbegebietes mit elektrischer Energie, sind – nach Leistungsbedarf der Anschlussnehmer - Flächen für Transformatorenstationen (je Station ca. 5,0mxS,0m (BxT)) einzuplanen.

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren.

Für eventuell vorgesehene Baumbepflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" verwiesen.

8.6 Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH

Im Plangebiet verlaufen die beiden nachfolgend aufgeführten Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main:

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen in m	Beauftragter
1	Open Grid Europe, GU	Ferngasleitung	in Betrieb	RG011041019	19-21	8	8	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen
2	Open Grid Europe	Ferngasleitung mit Begleitkabel	in Betrieb	RG083000000	151-155	10	10	Andreas Klemm 06408/970-00 Reiskirchen

Damit eine zweifelsfreie Darstellung der Versorgungsanlagen im Planwerk zur Aufstellung des Bebauungsplans möglich ist, halten wir es für erforderlich, sich die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen vor Ort durch den Betreiber anzeigen zu lassen und mittels geeigneter geodätischer Methoden einzumessen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem eingangs genannten Ansprechpartner.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Versorgungsanlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Wegen darf eine Überdeckung der Versorgungsanlage von 1,0 m nicht unterschritten werden.

- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Die Trassenverläufe der Versorgungsanlagen müssen sichtfrei und begehbar bleiben.

8.7 Altlasten, Bodenschutz

Das Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass in der Nachbarschaft zum Plangebiet folgender Eintrag im Altflächen-Informationssystem des Landes Hessen enthalten ist:

ALTIS-Nr.	Gemar-kung/ Gemeinde	Straße	Flächenart	max. WZ-Klasse	Status / Bemerkung
531.014.02 0.001.001	Pohlheim - Garbenteich	Admonter Ring 35	Altstandort	4	bisher nicht bewertet

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig.

Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unieren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Stadt Pohlheim einzuholen.

8.8 Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

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 mind. 5 Metern 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 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

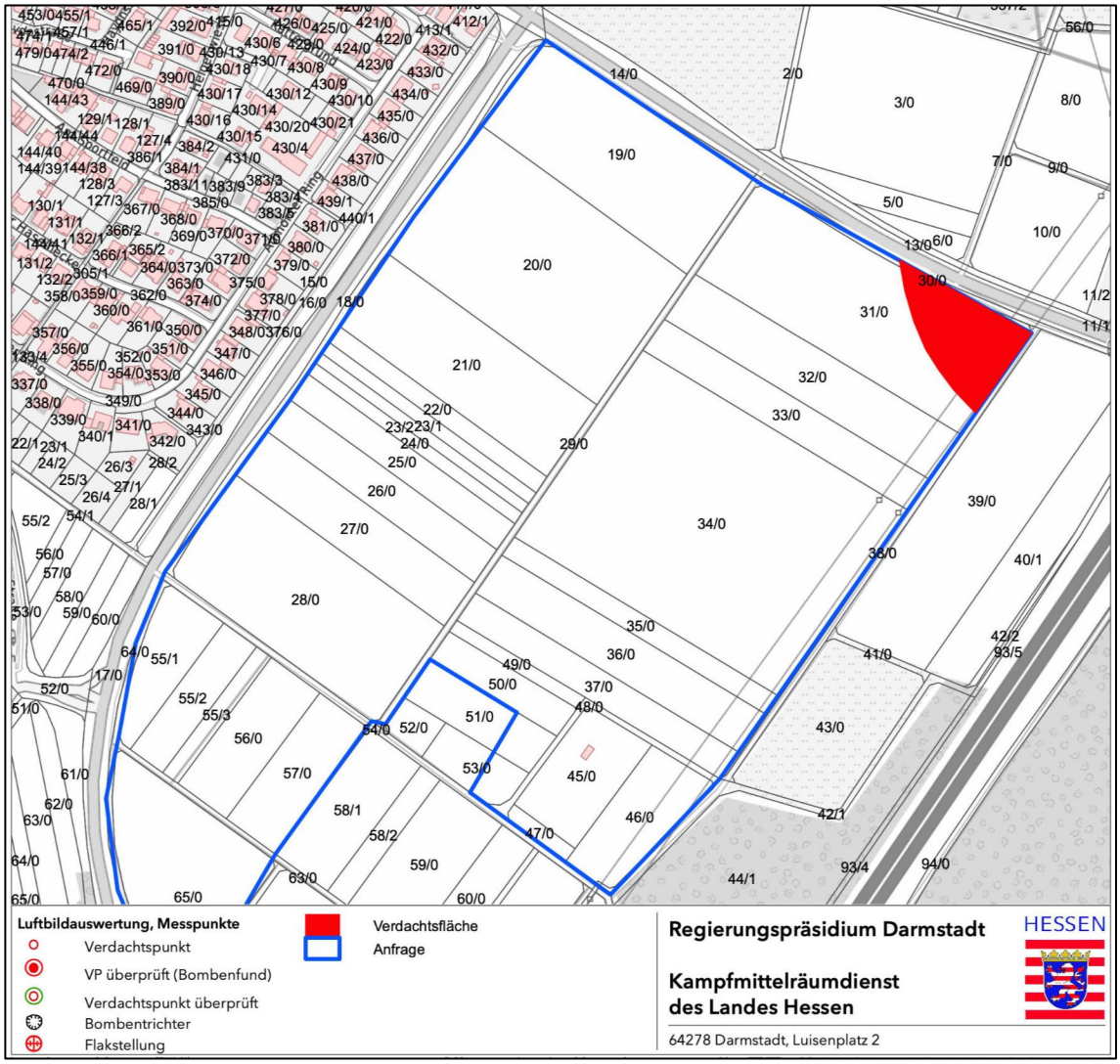

Abbildung 17: Verdachtsfläche – Kartendarstellung: Kampfmittelräumdienst

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den

Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMISR-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

http://www.rp-darmstadt.hessen.de

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

8.9 Vorsorgender Bodenschutz

Das Dezernat 41.4 – Vorsorgender Bodenschutz – hat folgende Hinweise für die Ausführungsebene mitgeteilt:

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss die erforderliche Sachkunde aufweisen, um den Bodenschutz auf der Baustelle gewährleisten zu

können.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unter-lassen. Die Maßnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz dienen insbesondere dem Schutz des Bodens und seiner natürlichen Funktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, wie insbesondere physikalischen Beeinträchtigungen durch Verdichtung und Erosion, und stützen sich somit auf das naturschutzrechtliche Eingriffsminimierungsgebot. Die Bodenkundliche Baubegleitung stellt darüber hinaus sicher, dass bei der Baudurchführung eine Person anwesend ist, die die Bauarbeiten und die Einwirkungen auf den Boden fachkundig beurteilen kann, so dass vermeidbare Eingriffe

unterlassen werden. Somit dient auch sie der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt. Des Weiteren wird durch die BBB sichergestellt, dass es nicht zu einer ungeplanten Inanspruchnahme von Flächen kommt, sei es durch Nutzung als unmittelbare Baufläche, als

Lagerfläche oder durch Befahrung. Soweit für die Bautätigkeiten inklusive der Lagerung von Bodenaushub und sonstigen Materialien und der Bewegung von Fahrzeugen Flächen in Anspruch genommen werden, die wieder ihre natürlichen Bodenfunktionen erfüllen sollen, wie bspw. den „Freiflächen", sind diese vor ihrer Nutzung mit Baggermatratzen abzudecken.

Hierdurch wird die Inanspruchnahme und somit der Eingriff in den Boden auf das erforderliche Maß beschränkt und somit dem Eingriffsminimierungsgebot Rechnung getragen.

Um eine schnelle Reaktion vor Ort und einen möglichst verzögerungsfrei-en Bauablauf bei gleichzeitiger Einhaltung der bodenschutzfachlichen Anforderungen zu gewährleisten, ist eine Weisungsbefugnis für die BBB erforderlich.

Durch die BBB ist eine Arbeitsanweisung zur Benutzung von Baustraßen und Arbeitsbereichen sowie zu dem schonenden Umgang mit Bodenaushub zu erstellen. Die auf der Baustelle tätigen Personen sind über die In-halte in Kenntnis zu setzen und zur Beachtung aufzufordern. Es ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen und Anforderungen zum Schutz des Bodens von allen an der Vorhabenausführung beteiligten Personen eingehalten werden.

Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten ist von der bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und der Oberen Bodenschutzbehörde, dem

Regierungspräsidium Gießen, Ab-teilung IV, Dezernat 41.4, Landgraf-Philipp-Platz 1-7, 35390 Gießen, zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Oberen Bodenschutzbehörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

9 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 Februar 2025