



Stadt Florstadt
Stadtteil Nieder-Florstadt

Bebauungsplan **„Messeplatz, 1. Änderung“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Mai 2022

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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens	1
1.2	Räumliche Lage und Erschließung	2
1.3	Verfahren	2
1.3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	2
1.3.2	Verfahrensschritte	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
1.5	Vorhabenbeschreibung	6
1.5.1	Verkehrerschließung	7
2	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	8
2.2	Bebauungsplan „Messeplatz“	8
2.3.1	Grundwasser- bzw. Heilquellenschutz	9
2.3.2	Überschwemmungs-/Hochwasserrisiko	9
2.3.3	Sonstige Restriktionen	9
3	Festsetzungen / Änderungsinhalte	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	11
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse	12
3.2.3	Gebäudehöhe	12
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4	Verkehrerschließung	13
3.4.1	ÖPNV / Fuß- und Radverkehr	13
3.4.2	Ruhender Verkehr	14
3.5	Baugestaltung	14
3.5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	14
3.5.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Werbeanlagen	14
3.6	Grünordnung	14
3.6.1	Grünordnerische Festsetzungen	15
3.6.2	Artenschutz	16
3.6.3	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich	16
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
4	Hinweise für die Ausführungsebene	18
4.1	Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen	18
4.2	Ausschluss von Blendwirkungen auf die Bundesstraße	18
4.3	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel	18
4.4	Minderung der Lichtverschmutzung	19
4.5	Werbeanlagen entlang der Bundesstraße	19
5	Begriffsbestimmungen	20
6	Anhang: Fotodokumentation	21

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet auf OpenStreetMap Grundlage.....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG).....	2
Abbildung 4: Erdgeschoss und Stellplätze.....	6
Abbildung 5: Obergeschoss.....	6
Abbildung 6: Dachgeschoss.....	6
Abbildung 7: Ansichten.....	6
Abbildung 8: RegFNP - Ausschnitt.....	8
Abbildung 9: Alt-BPL „Messeplatz“- Ausschnitt.....	8
Abbildung 10: HWRM Viewer -Ausschnitt.....	9
Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil.....	10
Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage.....	12
Abbildung 13: Plangebiet, RMV Haltestellen.....	13

Anlage

Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN NIEDER-FLORSTADT – ALTE FEUERWEHR/ MESSEPLATZ, Dezember 2021

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens

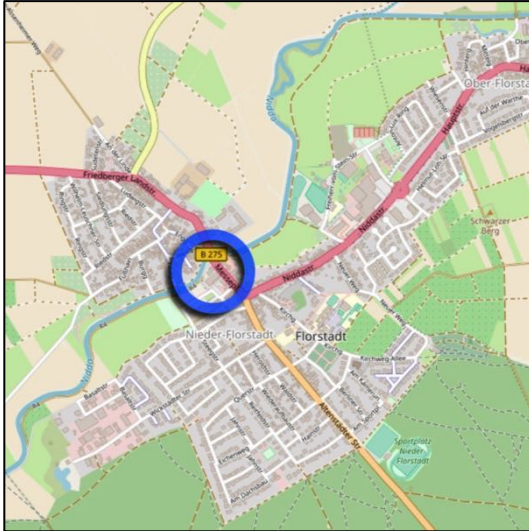


Abbildung 1: Plangebiet auf OpenStreetMap Grundlage

Nachdem bereits seit geraumer Zeit der Standort der Feuerwehr Nieder-Florstadt in die „Freiherr-vom-Stein-Straße“ verlagert wurde, hat sich nun ein Investor gefunden, der den alten Standort am Messeplatz mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebauen will.

Das Grundstück ist bislang Bestandteil des Bebauungsplans „Messeplatz“ aus dem Jahr 2000 und ist darin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt.

Daher ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich wird die hier geplante Wiedernutzbarmachung eines innerörtlichen bebauten Grundstücks begrüßt. Das geplante Vorhaben entspricht darüber hinaus den aktuellen bauleitplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Nachverdichtung im besiedelten Bereich.

Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, folgt auch dem Charakter des näheren Umfeldes in der Straße „Messeplatz“.

Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, folgt auch dem Charakter des näheren Umfeldes in der Straße „Messeplatz“.

Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum in Nieder-Florstadt besteht auch diesbezüglich ein großes Interesse an der Realisierung dieses Vorhabens.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens innerhalb der Siedlungslage von Nieder-Florstadt bekundet und die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplans dokumentiert.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht dient dieser Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Grundstücken mit Gebäudeleerstand und der Nachverdichtung und wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

1.2 Räumliche Lage und Erschließung

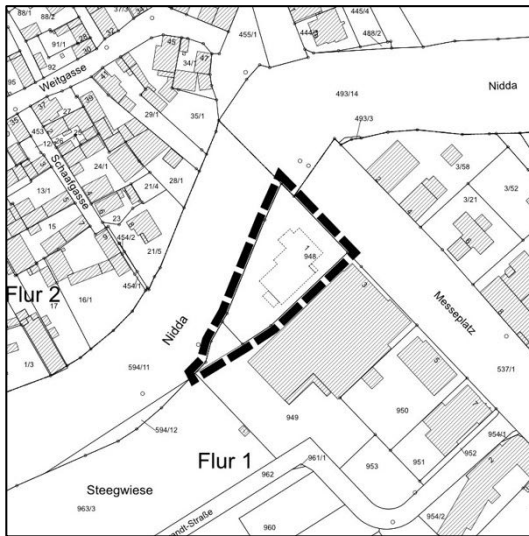


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich an der Nordostspitze des Messeplatzes im Zentrum von Nieder-Florstadt. Im Nordosten verläuft die Ortsdurchfahrt der B 275, im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Verlauf der Nidda an. Im Süden grenzt das Geschäftszentrum von Nieder-Florstadt an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn.: 948 und 949 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Nieder-Florstadt, und umschließt eine Fläche von weniger als 0,2 ha.

Das Areal ist im östlichen Abschnitt bebaut mit der ehemaligen Feuerwache (Hausnummer 1) und einer vorgelagerten Stellplatzanlage, die sich auf der Parzelle der Ortsdurchfahrt „Messeplatz“ befindet. Der rückwärtige westliche Bereich stellt sich überwiegend als intensiv gepflegte Wiesenfläche mit zwei Laubbäumen sowie einer Stellplatzfläche, die dem benachbarten Lebensmitteldiscountmarkt zugeordnet ist, dar.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Osten unmittelbar angrenzend verlaufende Ortsdurchfahrt der B 275 „Messeplatz“. Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die innere Erschließung des Nahversorgungszentrums Messeplatz mit Lebensmitteldiscountmarkt sowie einem Lebensmittelvollsortimenter.

Entlang der im Nordwesten das Plangebiet tangierenden Nidda verläuft ein öffentlicher Fußweg.

1.3 Verfahren

1.3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen

durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WA 1+2
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	1.453
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Zulässige Brutto-Grundfläche in qm	872

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

1.3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

1.4 **Bodenschutz in der Bauleitplanung**

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein⁴.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁵

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 Innenentwicklung⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald ge-

⁴ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁵Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 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.“

nutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) 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“*“.⁸

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 Kommune, insbesondere

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

auf das notwendige 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.

Beurteilung:

Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

Das geplante Vorhaben entspricht durch Wiedernutzbarmachung einer voll erschlossenen und bebauten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage dem Planungsgrundsatz der Nachverdichtung und dem Vorrang der Innenentwicklung.

⁷ § 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.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

1.5 Vorhabenbeschreibung

Das Konzept sieht den Abriss des ehem. Feuerwehrgebäudes⁹ und eine anschließende Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vor.

Der „L-förmige“ Baukörper öffnet sich nach Nordwesten in Richtung der dort verlaufenden Nidda mit dem begleitenden Fuß-/Radweg. Im Erdgeschoss sind aktuell vorwiegend gewerbliche und/oder Dienstleistungsnutzungen sowie 2 Wohnungen geplant. Die beiden darüber liegenden Geschosse sollen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die dort geplanten Wohnungen erhalten je eine Dachterrasse. Nach der aktuellen Planung soll das Gebäude insgesamt 15 Wohneinheiten erhalten.

Die Längsseite des Baukörpers verläuft in der Südwest-Nordost-Achse, parallel zum benachbart verlaufenden Baukörper des Lebensmitteldiscountmarktes.

Der Baukörper ist mit drei Geschossen geplant. Dabei soll das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgestaltet werden, das nach Norden und nach Süden, zugunsten von Dachterrassen, jeweils rd. 2,5m gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt ist. Ergänzt durch Vor- und Rücksprünge sowie durch Materialwechsel in der Fassadengestaltung, wird das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers insbesondere in Richtung der sichtwirksamen Nordwest- und Nordostseite optisch aufgelöst und sich in die Bebauung der näheren Umgebung (Straßenrandbebauung im angrenzenden Bereich der Straße „Messeplatz“ sowie die Randbebauung am gegenüberliegenden Niddaufer) einfügen.

Nachfolgende Abbildungen – Verfasser: Architekt Timo Blumenstock, Florstadt

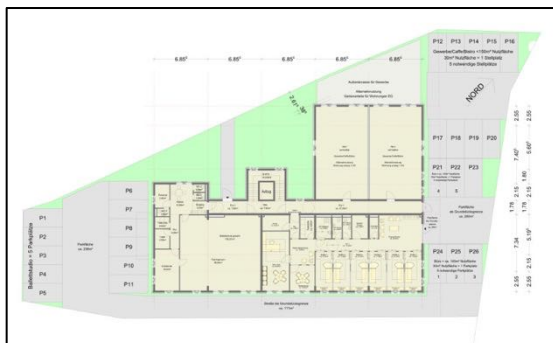


Abbildung 4: Erdgeschoss und Stellplätze



Abbildung 5: Obergeschoss



Abbildung 6: Dachgeschoss



Abbildung 7: Ansichten

⁹ Siehe dazu auch Kapitel Anhang: Fotodokumentation

Die Gebäudehöhen wurden so festgelegt, dass sich die geplanten Gebäude an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Da das Plangebiet keine nennenswerte Geländeneigung aufweist, werden keine größeren Geländemodellierungen erforderlich.

1.5.1 Verkehrerschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Ortsdurchfahrt B 275, an einem Streckenabschnitt mit vielfältigen Nutzungen im öffentlichen Raum in Verbindung mit einer Durchmischung bzw. Überlagerung von motorisiertem Individualverkehr (Durchgangsverkehr sowie Ziel-/Quellverkehr), ÖPNV (mit unmittelbar angrenzender Haltestelle), Fuß-/Radweg entlang der Nidda mit Querung der Ortsdurchfahrt wurde, zum Nachweis der gesicherten äußeren Erschließung, eine Verkehrsuntersuchung¹⁰ in Auftrag gegeben und mit Hessen Mobil abgestimmt. Die Verkehrsuntersuchung hat den Prognosehorizont 2030. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen basieren auf einem allgemeinen Ansatz. Die Verteilung der Neuverkehre fundiert auf gutachterlichen Einschätzungen. Unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren kommt die Untersuchung zu folgenden Aussagen und Empfehlungen (Zitate):

- *Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung am Einzelknoten bzw. Strecke weist an den untersuchten Örtlichkeiten (QS01/ KP01) eine „gute“ bis „mangelhafte“ Verkehrsqualität auf.*
- *Die Gebietsentwicklung führt zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Verkehrsflusses im Untersuchungsraum.*
- *Knotenpunkt KP 01 ist in der Abendspitze an seiner Kapazitätsgrenze. Diese Situation besteht bereits im Status Quo 2021 und ist nicht auf die Gebietsentwicklung zurückzuführen.*
- *Die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung ist somit eingeschränkt sichergestellt. Die Mehrverkehre aufgrund der Gebietsentwicklung liegen im Bereich der täglichen Schwankungen des Verkehrsaufkommens. Dementsprechend ist nicht mit Einschränkungen im Verkehrsablauf aufgrund der Gebietsentwicklung zu rechnen.*
- *Das Anbindungskonzept mit zwei Zufahrten führt zu einem hohen Grünbeschnitt, Verlagerungen von Verteilerkästen und einer Straßenlaterne sowie zu Konfliktsituationen durch eine direkt angrenzende Zufahrt bzw. eines Geh- und Radwegs.*
- ***Es wird empfohlen die Anbindung mit einer Zufahrt zu realisieren.***

Hessen Mobil hat sich mit Stellungnahme vom 09.02.2022 dem o.g. Fazit der Verkehrsuntersuchung vollumfänglich angeschlossen.

¹⁰ Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN NIEDER-FLORSTADT – ALTE FEUERWEHR/ MESSEPLATZ, Dezember 2021

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

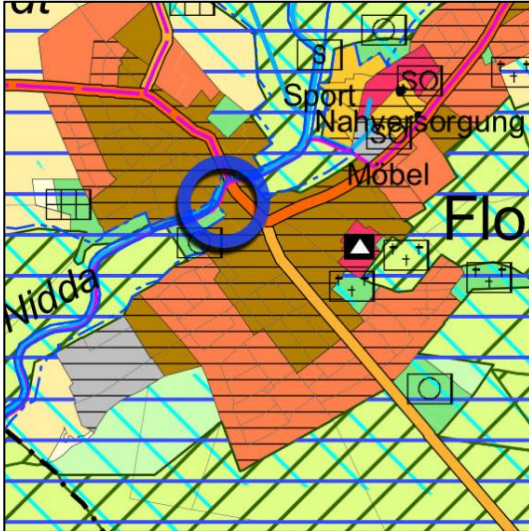


Abbildung 8: RegFNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im RegFNP (Reg-FNP 2010, Planstand 31.12.2017) als „Gemischte Bauflächen – Bestand“ dargestellt.

Die geplante Festsetzung des Änderungsbereichs als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO entspricht daher dem sog. „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

2.2 Bebauungsplan „Messeplatz“

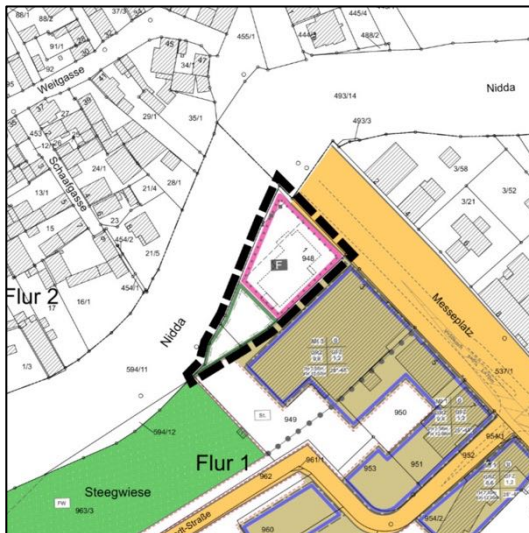


Abbildung 9: Alt-BPL „Messeplatz“- Ausschnitt

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans „Messeplatz“ (rechtskräftig seit 2000).

Der ehemalige Feuerwehrstandort ist darin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt. Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, Gebäudehöhe oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft der Plan nicht.

Das im Südwesten anschließende „Dreieck“ zwischen dem Verlauf der Nidda im Nordwesten und dem Lebensmitteldiscountmarkt im Südosten ist gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine klarstellenden Festsetzung zur verfolgten Zielausrichtung oder zur Gestaltung und Pflege der Flächen.

Ein Teil dieser intensiv gemähten Rasen-/Wiesenfläche ist bereits als Stellplatzfläche zur Erweiterung der im Süden befindlichen Stellplatzflächen des Lebensmitteldiscountmarktes umgestaltet worden. Darüber hinaus verläuft darüber ein wasserdurchlässig gestalteter Fußweg zwischen Stellplatzanlage und dem Fuß-/Radweg am Niddaufer.

2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.3.1 Grundwasser- bzw. Heilquellenschutz

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim – WSG-ID 440-084: Quantitative Schutzzone D; Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk – WSG-ID 440-088: Qualitative Schutzzone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

2.3.2 Überschwemmungs-/Hochwasserrisiko

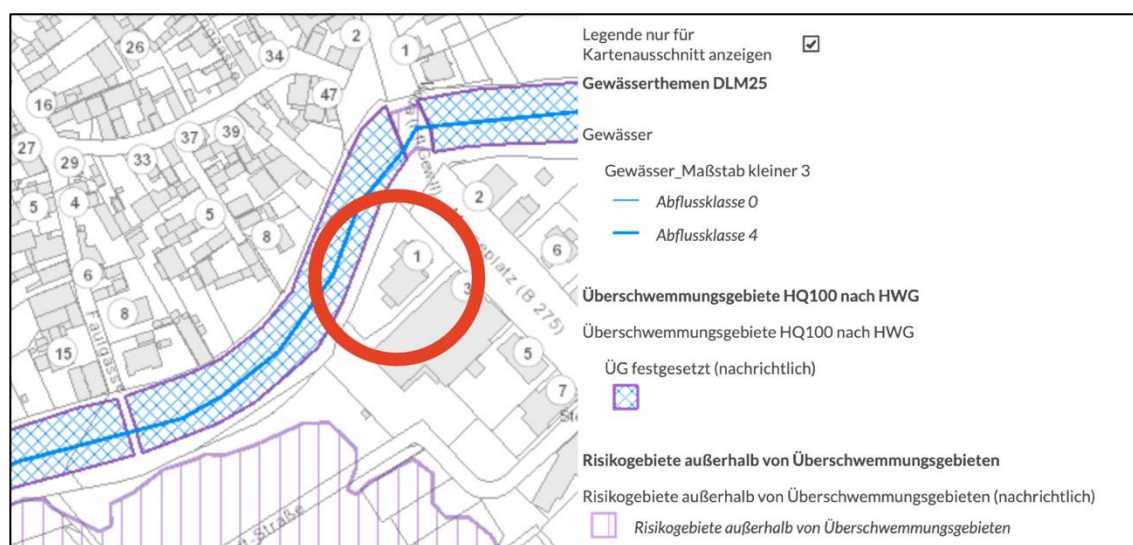


Abbildung 10: HWRM Viewer -Ausschnitt

Gem. Hochwasserrisikomanagement-Viewer (HWRM-Viewer) liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungs- oder Abflussgebiet der Nidda und auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

2.3.3 Sonstige Restriktionen

Im Plangebiet sind, gem. Onlineportal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb.denkmalpflege-hessen.de) keine Kulturdenkmäler verzeichnet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage und grenzt auch nicht unmittelbar an eine solche an.

Auch finden sich im *Regionalen Flächennutzungsplan* keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen.

Fazit:

Der Bebauungsplanänderung stehen keine übergeordneten fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange entgegen.

3 Festsetzungen / Änderungsinhalte

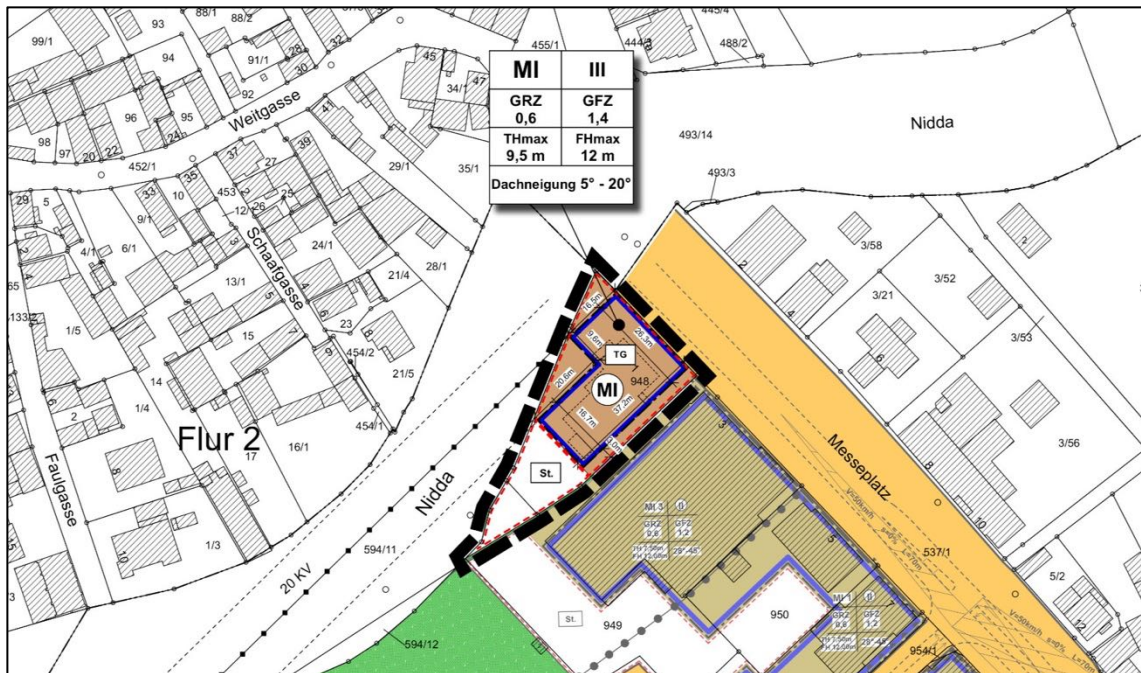


Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, in Anbetracht der dort geplanten Nutzungsmischung und in Ergänzung der südöstlich anschließenden Flächen, gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

In Umsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes soll damit auch klargestellt werden, dass maximal „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, die keinen grundsätzlichen Konflikt zu den umgebenden Nutzungen hervorrufen. Darüber hinaus soll das mischgebietsimmanente breite Nutzungsspektrum planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO der Ausschluss von 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/Fieseler¹¹ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexu-

¹¹ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

al-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheiken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹²:

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.¹³

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Mischgebiet (MI) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der, für diesen Gebietstyp bestehende Orientierungswert nach § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des MI-Teilbereichs und der, unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes geplanten hohen Ausnutzung mit 3 Vollgeschossen plus Tiefgarage, die teilweise über die Außenmaße des geplanten Gebäudes auskragt, wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegt, dass – abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Darüber hinaus wird geregelt, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

¹² aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹³ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschoss

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

Diese Festsetzungskombination ist an die Anforderungen der Planung angepasst und folgt dem Charakter der umgebenden Bebauung, welche vergleichbare Dichtewerte aufweist.

Es wird die Vergünstigungsregel nach § 21a BauNVO für das im Teilbereich WA vorgesehene (Tief-)Garagengeschoss angewendet. Die Errichtung von Garagengeschossen und die daraus geringere Belastung der Straßen- und Grundstücksfreiflächen von ruhendem Verkehr bewirkt eine Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Zum Ausgleich der mit dem Bau von Garagengeschossen deutlich höheren Aufwendungen hat der Gesetzgeber die Möglichkeit durch § 21a BauNVO eröffnet, im Bebauungsplan zu regeln, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden und auch nicht in die Berechnung der Geschossflächen in sonst anders genutzten Gebäuden einfließen. Von diesen Möglichkeiten wird in diesem Bebauungsplan für den Teilbereich WA Gebrauch gemacht.

3.2.3 Gebäudehöhe

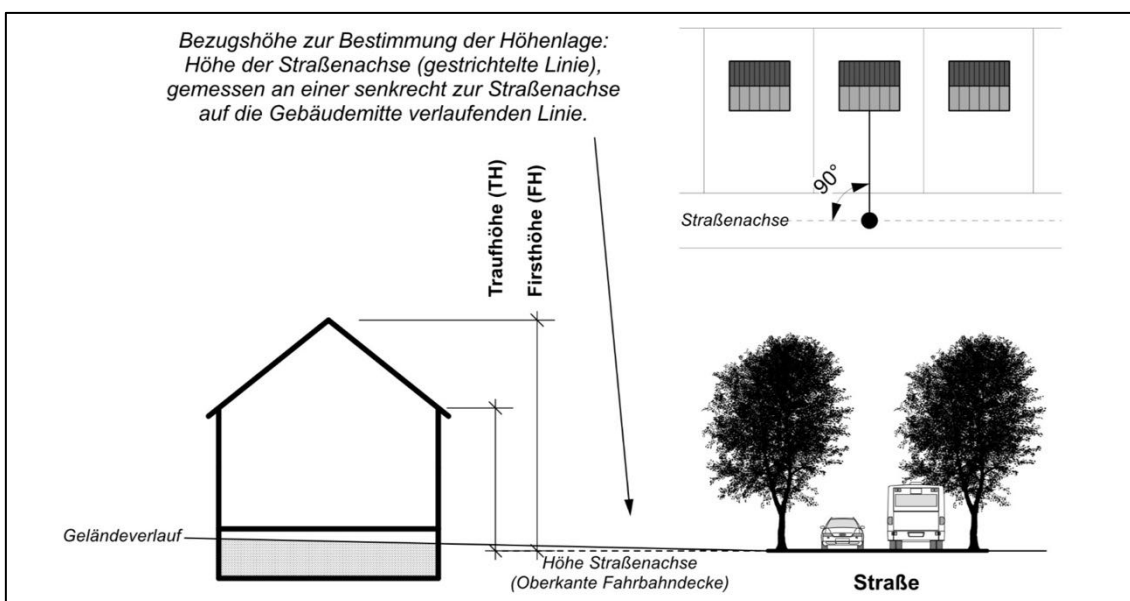


Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 9,5 m und einer Firsthöhe von 12 m, bezogen auf die Oberkante der im Osten angrenzend verlaufenden Ortsdurchfahrt „Messeplatz“. Damit wird gewährleistet, dass sich der Baukörper diesbezüglich in das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Abschnittes der bebauten Ortsdurchfahrt, der durch überwiegend 2 – 3 geschossige Baukörper geprägt ist und damit eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweist, einfügen wird.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der geplanten Bebauung. Lediglich für Terrassen und Balkone werden geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten definiert, die keine negativen Auswirkungen auf die städtebaulich wirksame Gesamtkonzeption entfalten.

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

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die im Osten tangierende Ortsdurchfahrt der B 275 „Messeplatz“. Entsprechend der Empfehlung der im Vorfeld beauftragten Verkehrsuntersuchung¹⁴ soll die Anbindung des Plangebietes an die Ortsdurchfahrt über eine Zufahrt erfolgen (siehe dazu auch in Kap. 1.5.1). Die entlang der Ortsdurchfahrt innerhalb der Straßenparzelle bestehenden Stellplätze sollen erhalten bleiben.

3.4.1 ÖPNV / Fuß- und Radverkehr

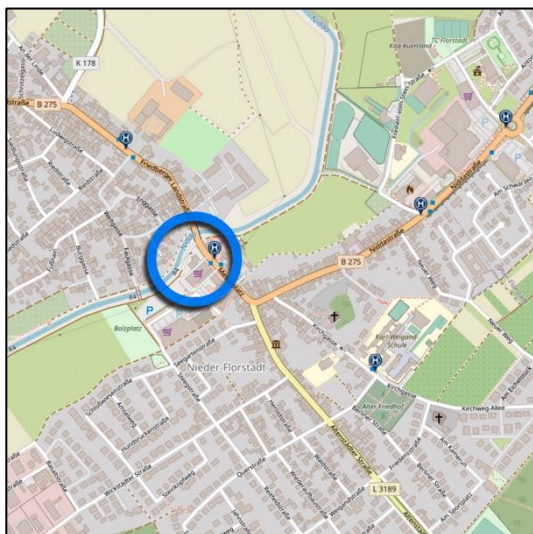


Abbildung 13: Plangebiet, RMV Haltestellen

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine Haltestelle des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV). Über die Buslinie FB-01 besitzt das geplante Wohn- und Geschäftshaus eine sehr gute Erreichbarkeit über den ÖPNV.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am nordwestlich angrenzend verlaufenden „Niddarradweg – R4“ (Frankfurt – Nidda) sowie der an der Ortsdurchfahrt mit beidseitig verlaufenden Gehwegen, ist auch eine sehr gute Erreichbarkeit für den nicht-motorisierten Individualverkehr gegeben.

¹⁴ Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN NIEDER-FLORSTADT – ALTE FEUERWEHR/ MESSEPLATZ, Dezember 2021

3.4.2 Ruhender Verkehr

Im Südwesten, hinter dem geplanten Neubau, wird zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, eine weitere Stellplatzanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als „Stellplatzflächen“ festgesetzt.

Darüber hinaus ist im „Mischgebiet“ unterhalb des geplanten Gebäudes auch eine Tiefgarage zulässig, welche durch die entsprechende Kennzeichnung („TG“) gesichert wird.

3.5 **Baugestaltung**

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

3.5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Da das Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung im Bereich der Ortsdurchfahrt durch das geneigte Dach geprägt ist, wird festgelegt, dass die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer (5° - 20° Dachneigung) im Farbspektrum zwischen rot, braun und anthrazit auszuführen sind.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind dabei mind. extensiv zu begrünen.

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung ergänzen die Regelungen zur Gebäudehöhe und stellen sicher, dass die prägenden Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten im aktuellen Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden.

3.5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Werbeanlagen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten) und zu Werbeanlagen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus der angrenzenden Bebauung bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Florstadt dar.

3.6 **Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die In-

nenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

3.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

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 Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die gebietsbezogen hierfür geltenden Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- zur anteiligen Bepflanzung von oberirdischen Stellplatzflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten und Stellplatzflächen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Standortheimische Laubgehölze dienen auch als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten, deren Erhalt und Entwicklung durch diese Festsetzung auch gefördert werden soll.

Gestaltung der Grundstücksfreifläche: Verbot von „Schottergärten“

Verbot zur Anlage von „Schottergärten“. Die Regelung dient gleichermaßen mehreren stadtoökologischen Erfordernissen und naturschutzfachlichen Belangen:

- Sicherstellung eines größtmöglichen Anteils an begrünter Vegetationsschicht (Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere und Pflanzen),
- Verringerung von Aufheizungseffekten (Klimaschutz und Klimaanpassung),
- Oberflächenwassermanagement (Gewährleistung von Rückhalte-/ Puffervermögen) und
- Sicherung/Förderung natürlicher Bodenfunktionen.

3.6.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und durch ein Feuerwehrgebäude bebaut. Der Planumsetzung stehen offensichtlich keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen.

Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen beim tatsächlichen Abriss des Gebäudes folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Abriss der Gebäude durch die verantwortliche handelnden Personen auf Vogelbruten zu achten.
- Offene Dachanschlüsse sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu Rate zu ziehen.

Hinweise / Empfehlungen

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfte in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

3.6.3 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Die planerische Umwidmung eines rd. 390 m² großen, bislang gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Bereichs als Stellplatzfläche wird durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze in Verbindung mit der Vorgabe zur anteiligen Bepflanzung der Stellplätze kompensiert.

Eine sachgerechte planerische Inwertsetzung der bisher geltenden Festsetzung erscheint nicht möglich, da zu dieser zeichnerischen Festsetzung keine weiteren Aussagen in Form einer Zieldefinition oder sonstiger Auflagen zur Bepflanzung und/oder Pflege der Fläche im Bebauungsplan „Messeplatz“ enthalten waren. Die Fläche stellt sich als intensiv gemähte Rasen-/Wiesenfläche dar, die bereits z.T. als Stellplatzfläche zur Erweiterung der im Süden befindlichen Stellplatzflächen des Lebensmitteldiscountmarktes umgestaltet worden ist. Darüber hinaus verläuft darüber ein wasser-durchlässig gestalteter Fußweg zwischen Stellplatzanlage und dem Fuß-/Radweg am Niddaufer.

Die Reaktivierung und Nachverdichtung einer nicht genutzten baulichen Liegenschaft im Siedlungszusammenhang in Verbindung mit der Schaffung dringend benötigter Wohnflächen, unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, ist im vorliegenden Fall höher zu bewerten, als die Überplanung einer vergleichsweise kleinen Fläche mit, nicht näher definierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

3.7 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 Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁵. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde, zur Stärkung des Klimaschutzes, u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, mit der 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 wurden. 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.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen.

¹⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Die auch im Plangebiet vorbereitete vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen, sowie
- zum Ausschluss von Schottergärten

minimiert.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf den umgebenden baulichen Rahmen gewährleistet, dass keine Barrieren für die erforderliche Luftzirkulation entstehen.

4 Hinweise für die Ausführungsebene

Im Rahmen der erfolgten Teilnahmeverfahren nach Baugesetzbuch wurden nachfolgende Hinweise für die Ausführungsebene vorgebracht:

4.1 Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand: 01. September 2018, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite: Umwelt & Verbraucher / Abfall / Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

4.2 Ausschluss von Blendwirkungen auf die Bundesstraße

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen) sind Blendwirkungen auf die angrenzend verlaufende Bundesstraße auszuschließen.

4.3 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

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

4.4 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

Ergänzend sollten folgende technische Vorkehrungen bei weiteren Beleuchtungsplanung berücksichtigt werden:

1. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.
2. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 - 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
3. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
4. Für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken beträgt die empfohlene Beleuchtungsstärke 5 Lux, sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m².
5. Auf flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen ist zu verzichten. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.
6. Stellen die technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

4.5 Werbeanlagen entlang der Bundesstraße

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Bundesstraße wird auf die dazu geltenden Vorgaben der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für den Lichten Raum hingewiesen.

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 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) – 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 1,4 = 1.400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.400 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse 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.

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)

Vollgeschosse – III

„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

6 Anhang: Fotodokumentation¹⁶



Stadt Florstadt

Mai 2022

¹⁶ Quelle: eigen Aufnahmen, April 2021