

Bauleitplanung

**Stadt Haiger**

**Bebauungsplan „Nordöstlich  
der HansasträÙe“**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB**

Satzung

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz, Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Bauleitplanverfahren.....	5
3.3	Rechtsgrundlagen.....	6
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen und Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>8</b>
6.1	Städtebau.....	8
6.2	Erschließung.....	10
6.2.1	Verkehr.....	10
6.2.2	Energie.....	11
6.2.3	Wasserwirtschaft.....	11
6.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	14
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>16</b>

### Anlage:

- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom 06.02.2022.

## 1. Veranlassung

Die Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigte Erweiterung der bereits ansässigen Firma.

Derzeit sind alle Gebäude der Firma durch Produktionsanlagen und zusätzliche notwendige Lagerflächen überbelegt.

Die Überbelegung erschwert sehr wesentlich einen zielgerichteten und produktionsgerechten Materialfluss. Daher sind eine Anlagenerweiterung und eine Kapazitätsausweitung erforderlich. Es sollen zusätzliche Produktions- und Lagerflächen geschaffen werden.

Diese Knappheit ist auch den neuen und zusätzlichen Anforderungen des Marktes geschuldet, da für viele Auftraggeber Privat-Label, Verpackungen sowie Produktionsgebäude in großer Stückzahl vorgehalten werden müssen. Teilweise erfolgt eine Lagerung bereits an den Hallenaußenwänden. Sie sind stark der Witterung ausgesetzt, so dass dies langfristig nicht beibehalten werden kann und möglichst kurzfristig geändert werden soll. Die Unterbringung in neuen Hallen ist zwingend erforderlich.

Es werden kurzfristig 2 Lagerhallen mit rd. 1.150 bzw. 919 m<sup>2</sup> zusätzlich benötigt. Hierfür können die auf dem Flurstück 58/7 vorhandenen Freiflächen nicht genutzt werden, da diese Flächen für die Besucher- und Mitarbeiterparkplätze, für das Beladen der Trailer an der vorhandenen Rampe und zum Wenden benötigt werden.

Auf dem Flurstück 90/3 kann aus Platzgründen lediglich nur eine Halle realisiert werden, da sich hier auch die Mitarbeiterparkplätze befinden. Da durch den Hallenneubau die Parkflächen nicht mehr in der erforderlichen Größe vorgehalten werden können, ist der Bau eines Parkdecks zur Kompensation vorgesehen.

Die 2. Halle kann nur errichtet werden, wenn diese im Bereich des Aubaches einschließlich Überbauung des Aubaches angeordnet wird.

Diese Halle ist als reine Lagerfläche vorgesehen, sodass in den Aubach zum Beispiel Chemikalien nicht gelangen können. Es sollen leere Kartonagen, leere Kartuschen und Verpackungsmittel in dieser neuen Halle untergebracht werden. Gefährliche Stoffe werden daher hier nicht gelagert.

Alternativen für den Standort dieser dringend benötigten 2. Halle gibt es auf dem Firmengrundstück nicht.

Geprüft wurde auch, ob eine Aufstockung vorhandener Hallen realisierbar ist. Dies ist aus statischen Gründen ausgeschlossen.

Alternativen zur Erweiterung außerhalb des heutigen Firmengeländes bestehen ebenfalls nicht, da die Eigentümer der Nachbargrundstücke nicht bereit sind, Grundstücke abzugeben.

Als Ausgleich für die Überbauung des Aubaches ist die Beseitigung des vorhandenen Wehres durch Rückbau der Wehrhöhe um rd. 20 cm und Bau einer Rauen Gleite vorgesehen. Da die Reduzierung nur um 20 cm vorgesehen ist, kann die im Oberstrom bereits im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme hergestellte Gewässersohle erhalten werden.

Der geplante Abbruch der Wehranlage vergrößert trotz der geplanten Überbauung des Aubaches die möglichen Wanderwege der Fische, da Fische auch bei Dämmerung bzw. nachts wandern.

Durch zahlreiche Fachplanungen, zum Beispiel Hydraulik, Fachplanung Rauen Gleite, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie sowie Gutachten zum Fischbestand wurde nachgewiesen, dass es durch die geplante Überbauung zu keiner Verschlechterung der Fischfauna kommt, wenn die Raue Gleite realisiert wird.

Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung „Gewässerausbau durch Überbauung des Aubaches mit einer Lagerhalle“ sowie die „Herstellung einer Rauen Gleite“ wurde am 12.07.2023 durch das Regierungspräsidium Gießen, Obere Wasserbehörde, s. Umweltbericht, genehmigt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Firma und dient der Bestandssicherung.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt nördöstlich der Straße Hohleichenrain (B 277) und wird im Südosten von der Hüttenstraße bzw. dem Aubach begrenzt. Der Aubach wurde teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen, da stromabwärts der geplanten Halle als Renaturierungsmaßnahme eine Raue Gleite vorgesehen ist.

Im Nordosten befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen.

Die nordöstliche Grenze des Industriegebietes bildet der Heuweg, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, und im Norden der Haigerbach, außerhalb des Geltungsbereiches gelegen.

Die Fläche des Flurstückes 90/3 liegt im seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplan Hüttenstraße und wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nordöstlich der Hansastraße“ aufgenommen.

Die Flächen liegen in der Kernstadt Haiger in Flur 21.

## **3. Entwicklungsgrundsatz, Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen**

### **3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, dargestellt.

Der Geltungsbereich wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. In diesen Gebieten sollen grundsätzlich die Kalt- und Frischluftentstehung und der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Sie sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden und der Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe soll vermieden werden [Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 81].

Aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und in Richtung Südwesten, daher im Oberstrom des Aubaches, haben die Flächen entlang des Aubaches auf Höhe des Geltungsbereiches offensichtlich keine wesentliche Funktion für die Kaltluftentstehung. Südwestlich der Hansastraße wirkt der Bahndamm bereits als Barriere für den Frischlufttransport. Dahinter erstreckt sich der dicht bebaute zentrale Stadtteil Hai-

ger. Die Frischluftentstehung bzw. deren Transport ist daher bereits stark eingeschränkt bzw. gar nicht vorhanden.

Etwaig vorhandene, wenn auch sehr geringe, Luftströme können auch nach Realisierung der Planung weiterhin die geplante Halle über dem Aubach unterströmen, wie auch die bereits in diesem Bereich vorhandene Brücke unterströmt wird.

Auch die geplante Bebauung der anderen noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wirken sich klimatisch nicht aus. Sie sind bereits geschottert und werden als Parkplatz genutzt. Angrenzend sind weitere Gebäude und Barrieren, zum Beispiel der Bahndamm, vorhanden.

Durch die Errichtung der geplanten Lagerhalle und des geplanten Parkhauses kommt es zudem zu keinem wesentlichen zusätzlichen Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe.

Die klimatischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens beschränken sich daher lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind verschwindend gering.

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen kann daher davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Grundsätze hat.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich (Abschnitt des Aubaches) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. In den diesen Gebieten sollen sich gem. RPM 2010 „vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen.“ [Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 84].

Bei den für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich ausschließlich um bereits anthropogen veränderte Strukturen. Der Aubach wird durch eine Halle überspannt, ohne unmittelbar in das Fließgewässer und das Bachbett einzugreifen. Die hydraulischen Abflussverhältnisse werden daher nicht geändert [Erläuterungsbericht mit Hydraulik, S. 12].

Negative Auswirkungen auf die Grundsätze des Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Geltungsbereichs als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen F-Plan entwickelt.

### **3.2 Bauleitplanverfahren**

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Im ersten Schritt wurde daher die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anschließend erfolgte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Zeitgleich zur öffentlichen Auslegung wurde die wasserrechtliche Genehmigung für die Überbauung des Aubaches mit einer Lagerhalle sowie der Bau einer Rauen Gleite beim Regierungspräsidium, Obere Wasserbehörde, beantragt.

Dieser Antrag wurde am 12.07.2023 genehmigt und enthält Auflagen, siehe Umweltbericht. Da diese Auflagen, zumindest teilweise, in die Bauleitplanung eingearbeitet werden mussten, wurde der Bebauungsplan ein 2. Mal öffentlich ausgelegt.

Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung wurde um einen Monat verlängert, damit die berührten Träger öffentlicher Belange ausreichend Zeit hatten, die Unterlagen zu prüfen und Ihre Stellungnahme abzugeben. Der Zeitraum der 2. öffentlichen Auslegung umfasst daher rd. 2 Monate.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der 1. und 2. öffentlichen Auslegung wurden auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der beiden öffentlichen Auslegungen.

Die im Rahmen der Beteiligungen der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen.

Aus der Öffentlichkeit wurden im gesamten Bauleitplanverfahren keine Anregungen vorgebracht.

Die Rechtskraft wird dann durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

### **3.3 Rechtsgrundlagen**

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2017 gefasst. Es gelten daher das Baugesetzbuch, die Baunutzungsverordnung und die Planzeichenverordnung, die am 13.05.2017 in Kraft getreten sind.

## **4. Landschaftsplanerische Grundlagen und Nutzung**

Das Flurstück 58/7 mit einer Größe von rd. 35.700 m<sup>2</sup> ist mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen (19.300 m<sup>2</sup>) bebaut. Die übrigen rund 11.600 m<sup>2</sup> werden bereits als Zufahrt, Stellflächen, Wege, usw. genutzt.

Zurzeit sind alle Gebäude durch Produktionsanlagen und Lagerflächen überbelegt. Die Überbelegung behindert teilweise bereits einen zielgerichteten und produktionsgerechten Materialfluss.

Für die Flächen der Firma wurde u.a. ein Bestandsplan erstellt. Er verdeutlicht den hohen bereits vorhandenen Versiegelungsgrad und die beengten Verhältnisse.

Der Aubach liegt im FFH-Gebiet 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“. Die Ausweisung betrifft nur die Wasserfläche.

Das FFH-Gebiet 5215-306 umfasst den Fließgewässerlauf der Dill zwischen Rodenbach und Herborn-Burg mit den Nebenflüssen Haigerbach, Aubach, Schelde und Amdorfbach.

Einige Gewässerabschnitte von Dill, Haigerbach, Schelde und Amdorfbach gehören zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“.

Um einen etwaigen Eingriff in das FFH-Gebiet beurteilen zu können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, s. Anlage.

Für das FFH-Gebiet werden sechs Lebensraumtypen (LRT) aufgeführt. Im Geltungsbereich ist davon nur der LRT 91E0\* (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) betroffen.

Im Anhang II der FFH-Richtlinie werden darüber hinaus die Arten Bachneunauge und Groppe als besonders schützenswerte Arten aufgeführt.

Das Bachneunauge konnte im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Für die Groppe stellen die Zuflüsse der Dill mit dem steinig-kiesigen Untergrund einen optimalen Lebensraum dar. Insgesamt ist ihr Erhaltungszustand in diesen Bereich mit „Gut“ bewertet, s. FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Die nachgewiesenen §30-Biotop sind im Bestandsplan des naturschutzfachlichen Beitrages eingetragen:

1. Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht, nördlich des Aubaches auf Höhe der geplanten Rauen Gleite gelegen
2. Bäche mit flutender Wasservegetation, Gewässerstrukturgüte 2 oder besser, stromabwärts der geplanten Rauen Gleite gelegen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, jedoch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Aubaches.

## 5. Altflächen

Das Flurstück 58/7 ist als Altstandort in der Altflächendatei eingetragen. Durch Kernbohrungen wurden in 2006 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden teilweise Überschreitungen der Prüfwerte für Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe und einkernige aromatische Kohlenwasserstoffen nachgewiesen. Eine Gefährdung für das Grundwasser oder den Aubach geht nach damaliger Einschätzung von den Ablagerungen nicht aus. Ein Sanierungserfordernis bestand daher nicht.

Der Altlastenverdacht wurde zwischenzeitlich aufgehoben, s. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen im Rahmen der eingrenzenden Bodenuntersuchung 10.01.2019.

Siehe ergänzend die nachrichtlichen Hinweise in den textlichen Festsetzungen.

Bei Erdaushubmaßnahmen kann es dennoch grundsätzlich auf allen Flächen zum Anfall von Bodenverunreinigungen kommen, die entsprechend geltender Vorschriften zu verwerten sind.

## 6. Planung

### 6.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die vorhandene und geplante Nutzung erfordert die Ausweisung eines Industrie- und eines Gewerbegebietes.

Dies ist städtebaulich möglich, da die angrenzenden Flächen ebenfalls gewerblich genutzt werden, siehe folgende Abbildung.

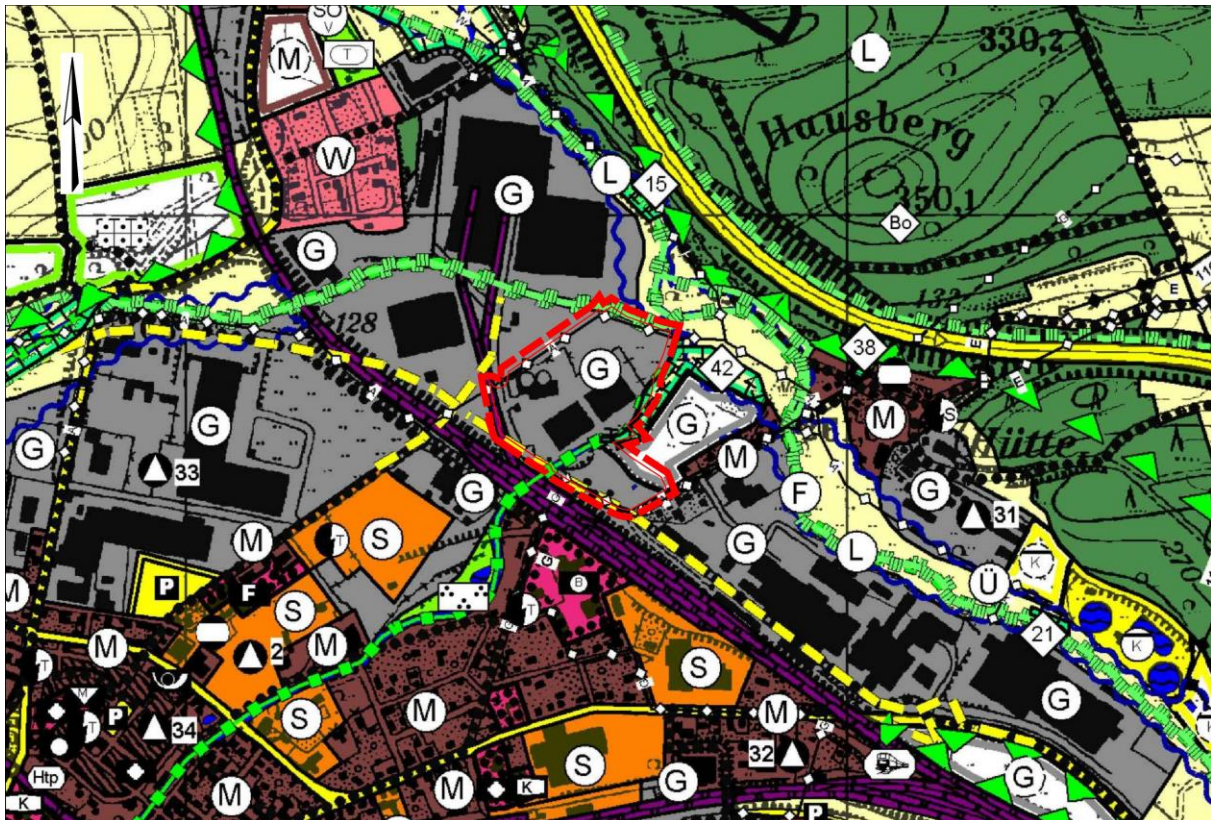


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Eintrag des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Lediglich in der Hüttenstraße, die südöstlich des Geltungsbereiches liegt, ist ein kleines Mischgebiet vorhanden.

Vor allem wegen dieses Mischgebietes wurden durch Schallgutachten die maximal zulässigen Schalleistungspegel ermittelt und entsprechend textlich festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Festsetzung ist sichergestellt, dass in dem angrenzenden Mischgebiet keine unzulässigen Lärmpegel auftreten.

Auch wurde eine geeignete Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass sich nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können.

Es ist daher der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten.....“ zu beachten. Dieser Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Industriegebiete zu schutzwürdigen Gebieten, zum



Beispiel Wohnbebauung. Diese Festsetzung ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Betriebe zu prüfen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft werden.

Die bereits ansässige Firma produziert im Wesentlichen Klebstoffe, Lösemittel, Fassadenelemente aus Glas sowie zur Wärme- und Schalldämmung Sandwichelemente aus Kunststoff-, Aluminium- und Holzwerkstoffoberflächen. Es handelt sich daher um keinen „Störfallbetrieb“. Es sind daher keine Sicherungsmaßnahmen bzw. Sicherheitskonzepte im Sinne der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung erforderlich.

Bei einem Chemieunfall können wegen der getroffenen Sicherungsmaßnahmen keine Umweltschäden entstehen. Die Waren werden meist auf wannenartig geformten Flächen Be- und Entladen. Eine Abschieberung bzw. Abschottung ist elektrisch fast überall möglich.

Für die Lösemittelbereiche steht CO<sub>2</sub> zum Löschen zur Verfügung. Auch besitzt die Firma einen Sicherheitsbeauftragten, Rettungshelfer und ein für Unfälle gut ausgebildetes Team. Der Feuerwehr ist das Grundstück sehr gut bekannt. Es finden regelmäßig Notfallübungen statt. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Halle, die über dem Aubach vorgesehen ist, ist als reine Lagerfläche vorgesehen, sodass zum Beispiel Chemikalien nicht in den Aubach gelangen können. Es sollen leere Kartonagen, leere Kartuschen und Verpackungsmittel in dieser neuen Halle untergebracht werden. Gefährliche Stoffe werden hier daher nicht gelagert.

In der Halle kommen nur Elektrostapler zum Einsatz und Erschütterungen wird es nicht geben.

Es handelt sich daher gem. Anlage 1 der BImSchV um keine genehmigungspflichtige Anlage.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz enthält darüber hinaus ausreichende Vorgaben zur Prüfung von Betrieben, die nach diesem Gesetz genehmigungsbedürftig sind. Die Aufnahme weiterer Festsetzungen ist daher nicht erforderlich. Der ausreichende Schutz der nahegelegenen Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, zum Beispiel auch durch Luftverunreinigungen, ist daher im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind gemäß regionalplanerischer Vorgaben nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben und diese nur einen untergeordneten Teil der Fläche einnehmen.

Ebenso unzulässig sind freistehende Gebäude, die nur den Wohnzwecken für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dienen. Diese Wohnungen sind nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine betriebsunabhängigen Wohnungen entstehen.

Die Grundflächenzahl wurde für sowohl das Industrie- als auch für das Gewerbegebiet auf 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu 0,95,

entsprechend Bestand, überschritten werden. Die geplante Expandierung ist nur möglich, wenn auch im Gewerbegebiet eine Überschreitung der sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 auf 0,9 zugelassen wird. Diese Ausnahme wurde textlich festgesetzt.

Die Baumassenzahl wird einheitlich mit 10,0 festgesetzt. Dies bedeutet eine Erhöhung für die Flächen, die im Gewerbegebiet liegen, da im rechtskräftigen Bebauungsplan für diese Flächen eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt ist.

Anstelle einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise wird eine abweichende Bauweise definiert.

Diese Definition lässt Hallen, die länger als 50 m sind, zu. Vorhandene Hallen, die länger als 50 m sind, können daher bauleitplanerisch abgesichert werden. Auch können entsprechend große Hallen errichtet werden. Dies ist für den Betriebsablauf gegebenen Falles wichtig. Zudem dürfen Gebäude ohne Abstand aneinander gebaut werden.

Wegen der beengten Verhältnisse wurde die überbaubare Fläche möglichst groß gewählt. Die Baugrenzen lassen die Überbauung des Aubaches zu. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 91 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.:

- Anlagen der Außenwerbung sind nur bis auf Firsthöhe zuzüglich 5 m zulässig, dafür maßgebend ist der höchstgelegene Gebäudefirst im Geltungsbereich.
- Reflektierende Materialien bzw. blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen dürfen, ab anstehendem Gelände, maximal 3,00 m hoch errichtet werden.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Der Geltungsbereich ist bereits durch die Hüttenstraße und die Hansastrasse erschlossen.

Die Hansastrasse wurde auf Höhe des Geltungsbereiches bezüglich der Parzellengrenzen geringfügig geändert. Diese neuen Grenzen wurden gemäß aktuellem Kataster übernommen.

Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete sind keine öffentlichen Straßen erforderlich, da die Flächen von einer einzigen Firma genutzt werden.

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und ohne Abstand an den Nachbargrenzen zulässig. Dies gilt allerdings nicht für die Bauverbotszone und entlang des Gewässers.

Hessen Mobil hat im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass entlang der B 277 auf dem Flurstück 90/3 die Beschränkungen des § 9 FStrG gelten. Es ist daher grundsätzlich u.a. die Bauverbotszone einzuhalten.

Da derzeit alle Gebäude der Firma durch Produktionsanlagen und zusätzliche notwendige Lagerflächen überbelegt sind, sind eine Anlagenerweiterung und eine Kapazitätsausweitung erforderlich, die durch zusätzliche Produktions- und Lagerflächen sichergestellt werden soll. Eine der zwei dringend benötigten Hallen kann nur im direkten Anschluss an die bestehende Halle auf dem Flurstück 90/3 realisiert werden, da es auf dem Firmengrundstück keine geeigneten Alternativen für die Erweiterung gibt.

Alternativen zur Erweiterung außerhalb des heutigen Firmengeländes bestehen ebenfalls nicht, da die Eigentümer der Nachbargrundstücke nicht bereit sind, Grundstücke abzugeben. Daher ist eine Unterschreitung der Bauverbotszone bis auf 6 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Bundesstraße, erforderlich, um die benötigten Kapazitäten in vollem Umfang herstellen zu können.

Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs ist nicht zu erwarten, da entlang der Bundesstraße ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt ist.

Diese in der Tiefe verringerte Bauverbotszone wurde zeichnerisch in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die sich hieran anschließende Baubeschränkungszone wurde mit 40 m, gemessen ab Fahrbahnrand der Bundesstraße, eingetragen.

### **6.2.2 Energie**

Ein Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

### **6.2.3 Wasserwirtschaft**

Durch diesen Bebauungsplan wird unter anderem die teilweise Überbauung des Aubaches und der Bau einer Rauen Gleite vorbereitet, siehe nachfolgende Abbildung.

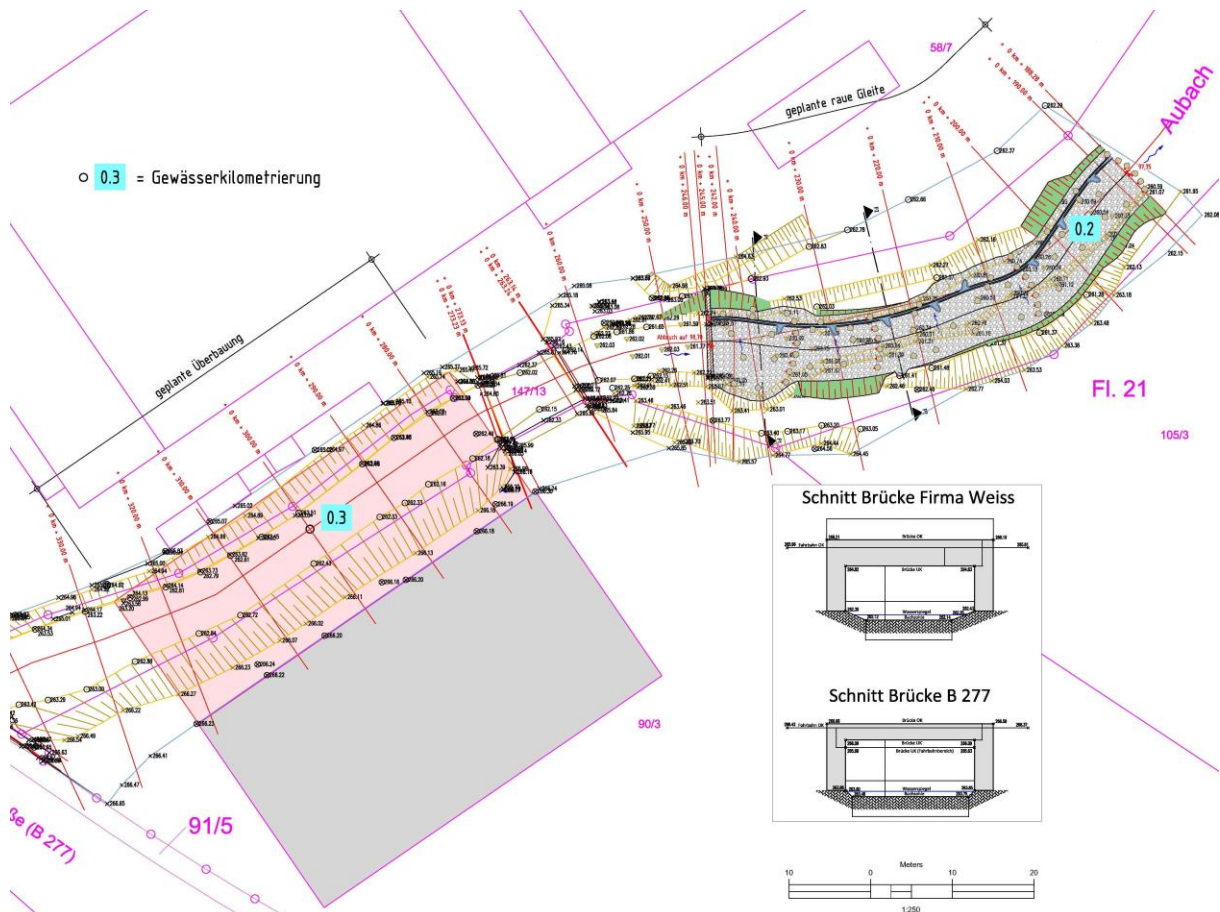


Abb. 2: Lageplan der Fachplanung mit Darstellung der Rauhen Gleite und dem geplanten überbauten Bereich des Aubaches, Quelle: Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren 2021, erstellt Büro Falkenhahn, Fulda

Das vorhandene Wehr soll in der Höhe um rd. 20 cm reduziert werden. Da die Reduzierung nur um 20 cm vorgesehen ist, kann die im Oberstrom bereits im Rahmen einer Renaturierungsmaßnahme hergestellte Gewässersohle erhalten werden. Der geplante Abbruch bei gleichzeitigem Bau einer Rauhen Gleite verlängert die Wanderwege der Fische. Da Fische auch bei Dämmerung bzw. nachts wandern und darüber hinaus der überbaute Bereich beleuchtet werden soll, wirkt die geplante Überbauung des Aubaches nicht als neue Wanderbarriere.

Durch zahlreiche Fachplanungen, zum Beispiel Hydraulik, Fachplanung Rauhen Gleite, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie sowie Gutachten zum Fischbestand wurde nachgewiesen, dass es durch die geplante Überbauung zu keiner Verschlechterung der Fischfauna kommt, wenn die Raue Gleite realisiert wird. Um eine auch vorübergehende Verschlechterung zu vermeiden, ist die Raue Gleite vor der Überbauung zu realisieren. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Firma ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hüttenstraße“ zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Flurstück 90/3 wurde unverändert für dieses Flurstück übernommen.

Das nicht verbrauchte und nicht versickerte Niederschlagswasser auf diesem Flurstück ist, wenn wasserwirtschaftlich keine Bedenken bestehen, gedrosselt und durch ein zwischengeschaltetes Absatzbecken, in den Aubach einzuleiten. Wenn Niederschlagswasser von Straßen und Parkflächen eingeleitet wird, ist eine Tauchwand zur Rückhaltung ölhaltiger Verschmutzungen erforderlich.

Alternativ darf das nicht verbrauchte und nicht versickerte Niederschlagswasser auch gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.

Für die Flächen des ehemaligen Heuweges wurde ein Leitungsrecht festgesetzt, da in dieser Fläche ein öffentlicher Kanal verlegt ist. Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten, damit der Kanal weiterhin zugänglich ist und bauliche Maßnahmen weiterhin möglich sind.

Die Gebäude, die der Nähe des Kanales liegen, müssen mindestens bis zur Unterkante des Kanales gegründet werden, unter anderem damit bei Baumaßnahmen keine erhöhten Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die erforderliche Löschwassermenge wird durch mehrere Maßnahmen im erforderlichen Umfang vorgehalten. Es ist ein 200.000 l großer Löschtank im Firmengelände vorhanden. Darüber hinaus wird die ausreichende Löschwasserversorgung durch das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz in Verbindung mit dem Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises sichergestellt.

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung können 26,6 l/s zur Verfügung gestellt werden.

Für die Bereiche, in denen mit Lösungsmitteln umgegangen wird, daher für 2 Hallen, steht CO<sub>2</sub> zum Löschen zur Verfügung.

Die nicht überbaubaren Flächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet. Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet sind nicht zu befürchten. Durch Hydraulik im Rahmen der Fachplanung wurde dies nachgewiesen, siehe Umweltbericht.

### **6.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Zum Schutz des Bodens und damit etwaige Bodenverunreinigungen ordnungsgemäß beseitigt werden, wurde festgesetzt, dass eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt werden muss. Sie hat die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und des Bodenschutzgesetzes zu überwachen.

Das in der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Fischaufstiegsanlage“ vorhandene Wehr soll zum Ausgleich teilweise zurückgebaut und durch eine Fischaufstiegsanlage ersetzt werden. Dadurch wird dieser Bereich für wandernde Fische und andere aquatische Lebewesen wieder durchgängig gemacht. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

In das Bachbett wird durch die geplante Halle nicht eingegriffen.

Ergänzend wird auf den naturschutzfachlichen Beitrag „Überbauung der Bachparzelle“, siehe Anlage, und auf den Umweltbericht hingewiesen. Im naturschutzfachlichen Beitrag wird auch auf den Bestand sowie die in 2006 vorgenommene Renaturierung eingegangen.

Eine FFH-Verträglichkeitsprognose wurde durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass es durch die Bebauung zu keiner erheblichen und langfristigen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kommen wird, s. Umweltbericht.

#### **6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich hessen-Archäologie, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Geltungsbereich grenzt an die Bundesstraße an. Die erforderlichen Hinweise wurden nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines bestätigten Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt gemäß den Unterlagen, die dem Regierungspräsidium vorliegen, außerhalb des Geltungsbereiches. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaues zu achten; gegebenen Falles sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Das Flurstück 58/7 ist als Altstandort in der Altflächendatei eingetragen.

Auch ist im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserfälle (FIS-AG) eine schädliche Bodenveränderung (Schlüssel-Nr.: 532.011.050-001.194, Status: Verdacht aufgehoben) eingetragen. Sie liegt an der südlichen Grundstücksgrenze.

Hierauf wird auch im Umweltbericht und nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen eingegangen.

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen, siehe beiliegende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, vom 06.02.2022.

## 7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist gemäß Baugesetzbuch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend zu klären.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auch kann bei der Bilanzierung von den erwarteten Eingriffen gemäß derzeitiger Rechtsprechung, s. BVerwG, Beschluss vom 07.11.2007 – 4 BN 45.07 ausgegangen werden.

Der wesentliche Eingriff der durch die Bebauungsplan-Änderung vorbereitet wird, ist die geplante Überbauung des Aubaches. Dies wird unter anderem durch den Bestandsplan nachgewiesen: Die Flächen des Geltungsbereiches sind fast vollständig befestigt.

Damit die Halle über dem Aubach bauordnungsrechtlich genehmigt werden kann, wurde die Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 angehoben. Diese Erhöhung stellt im Wesentlichen den zusätzlichen Eingriff dar. Ein wesentlicher weiterer zusätzlicher Eingriff ist nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bilanzierung ist daher vom rechtskräftigen Bebauungsplan und der Genehmigungsverfügung des wasserrechtlichen Verfahrens vom 12.07.2023 auszugehen.

Für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung Hessen gemäß Vorgabe des Regierungspräsidiums, Obere Naturschutzbehörde, vorgenommen, s. Anlage.

In dieser Bilanzierung wurden folgende Flächen berücksichtigt:

1. Eingriff: Fläche der geplanten Lagerhalle über dem Aubach sowie Lagerfläche während der Baumaßnahme und Baustraße zur geplanten Rauen Gleite
2. Ausgleich: Baumaßnahme Raue Gleite

Die Baustraße zur geplanten Rauen Gleite liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Eingriff für die o.g. Maßnahmen beträgt einschließlich der Baustraße, die teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, insgesamt 11.051,56 €, s. Anlage. Der regionale Bodenwertanteil ist mit 0,12 € berücksichtigt.

Die Raue Gleite ist gemäß Anlage 2, Ziffer 4.1 der Kompensationsverordnung, nach den Baukosten zu bilanzieren:

Die Baukosten betragen gemäß Kostenansatz rund 260.000 € netto, siehe Anlage „Kostenanschlag Raue Gleite Kurztext“.

Die wasserrechtliche Genehmigungsverfügung enthält den Hinweis, dass der geplante Bau der Rauen Gleite mit Wehrrumbau sowie die Pflanzung von Ufergehölzen als funktionaler Ausgleich angemessen ist. Die Anrechnung des Wertpunkteüberschusses für andere Maßnahmen ist daher nicht möglich.

Mit der letzten Novellierung der Kompensationsverordnung wurde erstmals ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt.

Unbeeinträchtiger Boden ist im Geltungsbereich kaum vorhanden, s. Bestandsplan.

Ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Der Bau der Rauen Gleite einschließlich Rückbau des Wehres sind gemäß Baugesetzbuch den Baumaßnahmen am und im Aubach zugeordnet.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)**

Eine Umlegung bzw. Neuordnung der Grundstücke ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

## **9. Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

09.01.2024

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

