

Stadt Neu-Anspach Stadtteil Westerfeld

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Betriebsverlagerung Firma Röhrig“

Planstand: April 2022

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Regionalplan Südhessen (RPS 2010) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)	5
1.3.2	Bebauungsplan	6
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	6
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	6
1.4.1	Topografie	6
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	6
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	6
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6	Verfahren	9
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	9
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.1.1	Industriegebiet (GI)	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	16
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Verkehrsflächen	16
3.5	Ortsrandeingrünung	17
3.6	Leitungsrechte	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
4.1	Dach- und Fassadengestaltung	17
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	18
4.3	Werbeanlagen	18
4.4	Einfriedungen	18
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	18
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
7	Immissionsschutz	22
8	Klimaschutz	24
9	Baugrund und Boden	25
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	25
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	26

10.2.1	Bedarfsermittlung.....	26
10.2.2	Deckungsnachweis.....	26
10.2.3	Technische Anlagen	26
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	26
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	26
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	26
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	27
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	28
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	28
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	28
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	29
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	29
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	29
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	29
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	29
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	29
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	29
10.4	Abwasserbeseitigung.....	29
10.4.1	Gesicherte Erschließung	29
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	30
10.5	Abflussregelung	32
10.5.1	Vorflutverhältnisse	32
10.5.2	Dezentraler Hochwasserschutz.....	32
10.5.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	32
10.5.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	32
11	Altablagerungen und Altlasten.....	32
12	Denkmalschutz.....	33
13	Bodenordnung	33
14	Erschließung, Durchführungsvertrag.....	33
15	Flächenbilanz im Bebauungsplan.....	33
16	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	33
17	Verzeichnis der Gutachten	34
18	Verfahrensstand.....	34

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Röhrig & Sohn plant die Verlagerung ihres Schrottplatzbetriebes vom derzeitigen Standort in der Saalburgstraße 41 in Neu-Anspach an einen neuen Standort südwestlich der Deponie Brandholz. Zur Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für den neuen Standort wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ aufgestellt.

Der Betrieb der Fa. Röhrig & Sohn GmbH wird umgangssprachlich als Schrottplatz bezeichnet. Sinn und Zweck der Anlage ist die Sortierung, Konfektionierung und Zusammenstellung von wirtschaftlichen Transporteinheiten an Schrotten für den direkten Einsatz in industriellen Prozessen von Stahlwerken, Gießereien und Metallhütten. Die Sortierung erfolgt z. B. nach der Europäischen Stahlsortenliste, der Sortenliste des Deutschen Gießereiverbandes oder nach den Klassifizierungen des Metallhandels. Hierbei werden spezielle Anforderungen an die Zusammensetzung, die Länge und die Qualitäten gestellt. Um die Anforderungen zu erfüllen, erfolgt je nach Bedarf eine Aufbereitung der Eisen- und Nichteisenschrotte. Die Aufbereitung erfolgt dabei beispielsweise durch Zerkleinerung mittels Schrottschere. Im Vordergrund der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten stehen jedoch die zeitweilige Lagerung und die Sortierung der Schrotte. Neben den schrottplatzspezifischen Abfällen werden in der Anlage in deutlich geringerem Umfang auch gefährliche Abfälle, wie z.B. Batterien, Katalysatoren zeitweilig gelagert¹.

Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Industriegebiets i.S. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 11.05.2017 den folgenden Beschluss gefasst:

1. die Grundsatzentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.9.2013 aufzuheben.
2. zur Betriebsverlagerung der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH, Saalburgstraße 41, südöstlich des Deponieparkes Brandholz auf Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstücke 13/7 und 13/8 [*Bezeichnung zum Zeitpunkt des Beschlusses*] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Betriebsstätte Firmen Röhrig aufzustellen.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 1 Flurstücke 13/7 und 13/8. Planziel ist die Schaffung von Baurecht zur Umsiedlung der Firmen Röhrig GmbH & Co.KG und Röhrig & Sohn GmbH.
4. beim Regionalverband Frankfurt die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes zu beantragen.

Parallel zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich.

¹ Hinweis: Gefährliche Abfälle werden ausschließlich witterungsgeschützt innerhalb der vorgesehenen Hallen oder in dicht verschlossenen Behältern gelagert. Die Lagerung erfolgt in zugelassenen Behältern, die gegen die gefährlichen Bestandteile beständig sind. Die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) werden eingehalten. Ein Austreten von wassergefährdenden Stoffen ist somit nicht zu besorgen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Deponie Rhein-Main-Deponie GmbH und östlich der Deponiestraße. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Landwirtschaftlich genutzte Flächen, anschließend RMD
Süden	Verbindungsspanne zwischen der K 723 und der L 3063
Westen	Bogenschießanlage, anschließend Rhein-Main-Deponie GmbH
Osten	landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,1 ha. Davon soll etwa 1 ha als Industriegebiet genutzt werden. Zum Bebauungsplan-Entwurf hin wurden zudem eine Fläche zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs aufgenommen, die geplante Anbindung an die Kreisstraße (K 723) sowie eine Trasse für den geplanten Schmutzwasserkanal.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Google Earth, Eigene Darstellung (12.01.2021)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen (RPS 2010) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) stellt für den Bereich *Fläche für die Landwirtschaft* überlagert durch die Signatur *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dar.

Die Änderung des RegFNP zu Gunsten von Gewerblicher Baufläche wird erforderlich und erfolgt im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan. Die Offenlage sowie die Behördenbeteiligung in der Zeit vom 07.12.2021 bis einschl. 14.01.2022. Der abschließende Beschluss wird der Verbandskammer am 04.05.22 vorgelegt und vorbehaltlich der entsprechenden Beschlussfassung dem Regierungspräsidium zur Genehmigung zwischen Juli und September. Mit der Rechtswirksamkeit ist somit im Herbst zu rechnen. Es gab nach Aussage des Regionalverbands keine erheblichen Bedenken im Rahmen der Beteiligung.

1.3.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplans gibt es keinen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ schafft somit erstmals Baurecht. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 11.05.2017 den Aufstellungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das zu überplanende Gebiet wird bis zu seiner Erschließung als Gewerbestandort intensiv ackerbaulich genutzt und wird weder von Schutzgebieten nach bundesrechtlicher Regelung (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (FFH, VSG) berührt (Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de>).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände fällt von Westen nach Osten von 338 müNN auf 334 müNN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Plangebiet befindet sich auf etwa 340 m ü. NN. im Naturraum Östlicher Hintertaunus (302) zwischen dem Usinger Becken und den umliegenden bewaldeten Schollen (UMWELTATLAS HESSEN 20193).

Der Großteil des Plangebiets wird von einem intensiv bewirtschafteten Acker eingenommen. Die Segetalflora dieser Fläche ist durch nitrophile Unkräuter wie Kletten-Labkraut, Vogelknöterich und Gemeine Wegrauke geprägt. Im Südosten ist die bestehende asphaltierte Zufahrtsstraße zum Deponiepark Teil des Geltungsbereichs. Die Straße wird durch einen strukturarmen Wegseitengraben begleitet. In diesem Übergangsbereich zwischen Acker und Straße dominiert Glatthafer, aber auch Ruderalzeiger wie die Große Klette kommen hier vor. Entlang der Straße wächst ein Feldgehölz mit Zitterpappeln, welches teilweise über die Baumkronen Kontakt zu den Bäumen des Waldes hat, der auf der anderen Straßenseite beginnt. Im Unterwuchs des Gehölzes wachsen überwiegend Brombeeren und Brennnessel. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen ohne die bebauten Ortslagen zu berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das „Köpperner Tal“ oder von Bad Homburg über die Saalburgchaussee ist die Stadt in 15 Minuten über die Autobahn A 5 Kassel/Frankfurt oder die A 661 Oberursel-Egelsbach erreichbar. Von der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden, Abfahrt Bad Camberg, kommend, dauert es gut 20 Minuten bis Neu-Anspach.

Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist über die B456 zu erreichen. Der Anschluss zur Bundesautobahn 5 befindet sich etwa in 15 Kilometer Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr umfasst direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Zudem ist die Verlängerung der S-Bahn S5 nach Usingen in Planung. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Das Plangebiet wird von Süden über die Verbindungsspanne zwischen der K 723 im Süden und der L 275 im Norden angebunden. Diese Straße dient ebenfalls der Erschließung der RMD Rhein-Main-Deponie GmbH, der Bogenschützen sowie der Deponie Brandholz.

Die Anbindung an die Kreisstraße wird in Zuge der Planung verbessert. (vgl. Ausführungen zu Ziffer 5)

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich gegenwärtig noch im Eigentum der Stadt Neu-Anspach. Entsprechende Vorverträge zum Grundstückserwerb durch den Vorhabenträger liegen bereits vor.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

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.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Ein Vorhaben wie der geplante Schrottplatz kann allerdings per se nicht im Innenbereich verwirklicht werden.

So wurden im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens **mögliche Alternativen** angerissen. Bereits in der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung lässt sich lesen:

[...] Auf die Grundsatzentscheidung der Stadtverordnetenversammlung vom 10.9.2013 (XI/175/2013) wird Bezug genommen. Damals wurde beschlossen, die Betriebsstätte in den Deponiebereich zu integrieren. Die Erschließung sollte über das Gelände der Deponie erfolgen. Ziel war gewisse Synergie-

effekte (Erschließung, Waage u.ä.) anzustreben. Leider sind dann die anschließenden Verhandlungen zwischen der RMD und den Firmen Röhrig aus betriebswirtschaftlichen Gründen gescheitert. Die Firma Röhrig hatte daraufhin eine Verlagerung in eine andere Kommune überprüft. Die Betriebsinhaber haben aber dann entschieden, dass der Betrieb doch in Neu-Anspach verbleiben soll.

Die Verwaltung der Stadt Neu-Anspach hat daraufhin mögliche Standorte erneut mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium auf deren Umsetzbarkeit abgeprüft. Zur Diskussion standen Standorte an der Sendefunkstelle, an der ehemaligen Verbindungsstraße nach Wehrheim (Platte) und südöstlich der Deponie.

Aus Sicht der Regionalplanung und des Regionalen Flächennutzungsplanes bestanden erhebliche Bedenken gegen die Standorte Sendefunkstelle und Platte. Der Standort Sendefunkstelle liegt weit außerhalb der Ortslage und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wald- Bestand ausgewiesen. Die Fläche grenzt zudem an eine ökologisch bedeutsame Fläche mit Überlagerung eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft an. Im Landschaftsplan 2000 ist dort ein großflächiges Biotopverbundgebiet (Magerrasen) vorhanden. Dem Standort steht auch entgegen, dass es keinerlei Anbindung an bestehende Siedlungsgebiete gibt.

Das gleiche gilt auch für den Bereich an der ehemaligen Verbindungsstraße nach Wehrheim (Platte). Die Fläche liegt vollständig im Außenbereich ohne Anbindung an eine bestehende Siedlungsstruktur. Die Entstehung einer Splittersiedlung wäre zu befürchten. Gemäß strategischer Umweltprüfung des Regionalverbandes weist das Gebiet zum Teil Böden mit hoher bis sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen und ein sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild auf. Eine Verkehrsanbindung von der L3041 aus besteht lediglich über die zurückgebaute ehemalige Kreisstraße. Die Erschließungsqualität wäre nicht ausreichend für einen Gewerbebetrieb.

Somit verbleibt nur der Standort unterhalb des Deponiegeländes. Dabei muss die mögliche Anordnung und Grundstücksbildung von ca. 10.000 m² so nah wie nur möglich an das Deponiegelände heranrücken. Eine weitere sonstige Ausweisung von gewerblichen Flächen an dieser Stelle wurde ausdrücklich ausgeschlossen.

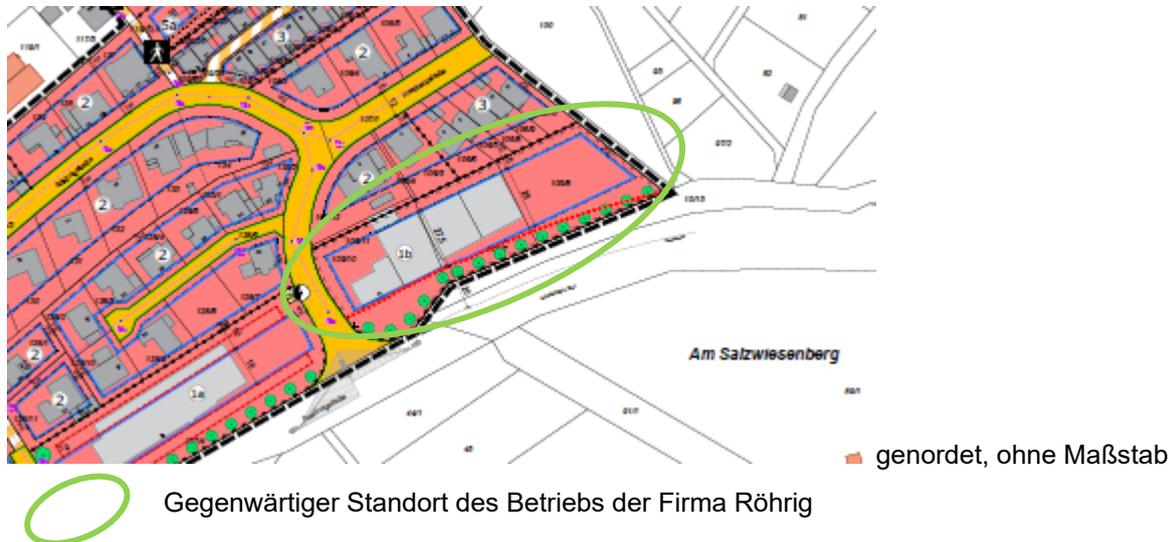
Mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern wurden bereits Verhandlungen geführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Einigung erzielt werden kann. Der Bereich des Bogenschießclubs Hochtaunus wird erhalten bleiben. Die Grundstücksbildung soll über ein vereinfachtes Umlenungsverfahren erfolgen. Die Beratung und Beschlussfassung hierzu wird den Gremien nach der Grundsatzentscheidung in einer separaten Vorlage vorgelegt. [...]

Innerhalb der Stadt Neu-Anspach sind keine Flächen in der erforderlichen Größe und der erforderlichen Ausstattung und Lage verfügbar. Die Stadt Neu-Anspach verfügt über keine freien Gewerbeflächen mehr. Zudem geht es hier um die Verlagerung eines seit 67 Jahren (1954) bestehenden Familienbetriebs und dem Erhalt der Arbeitsplätze für die Belegschaft.

Der jetzige Standort hat aufgrund seiner Lage am Ortseingang an der Altkönigstraße und der angrenzenden Wohnbebauung an diesem Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die jetzige Fläche wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan „Altkönigstraße/ Herzbergstraße/ Saalburgstraße“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um den Weg für eine städtebaulich harmonischere Fortentwicklung am Ortseingangsbereich frei zu machen. Das Aufstellungsverfahren zu dem hiermit jetzt vorliegenden Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ war bereits zum Zeitpunkt des Verfahrens zum Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ Beschlusslage.

Das Unternehmen ist für die Gewerbestruktur der Stadt Neu-Anspach von Bedeutung. Der Recyclinghof hat einen regionalen Einzugsbereich. Im Stadtgebiet gibt es keinen vergleichbaren Betrieb.

Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan „Altkönigstraße/Herzbergstraße/Saalburgstraße“ (2019)



Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Neu-Anspach 2040 wurden die Flächen südlich der Deponie unter dem Titel „Am Deponiepark Brandholz – Ost“ (13) und „Am Deponiepark Brandholz West“ (14) von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach in der Sitzung am 26.06.2019 zur Anmeldung im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplans beschlossen.

Die hiermit vorliegende Planung und der Bestand der RMD GmbH wurden hierbei vorausgesetzt.

Auf Grundlage der vorausgegangenen Abstimmungen ist insofern festzustellen, dass alternative Standorte annähernd gleichwertiger Größe mit geringeren Umweltauswirkungen, auch im Hinblick auf die Ressource Boden und somit auch die Landwirtschaft, nicht zur Verfügung stehen.

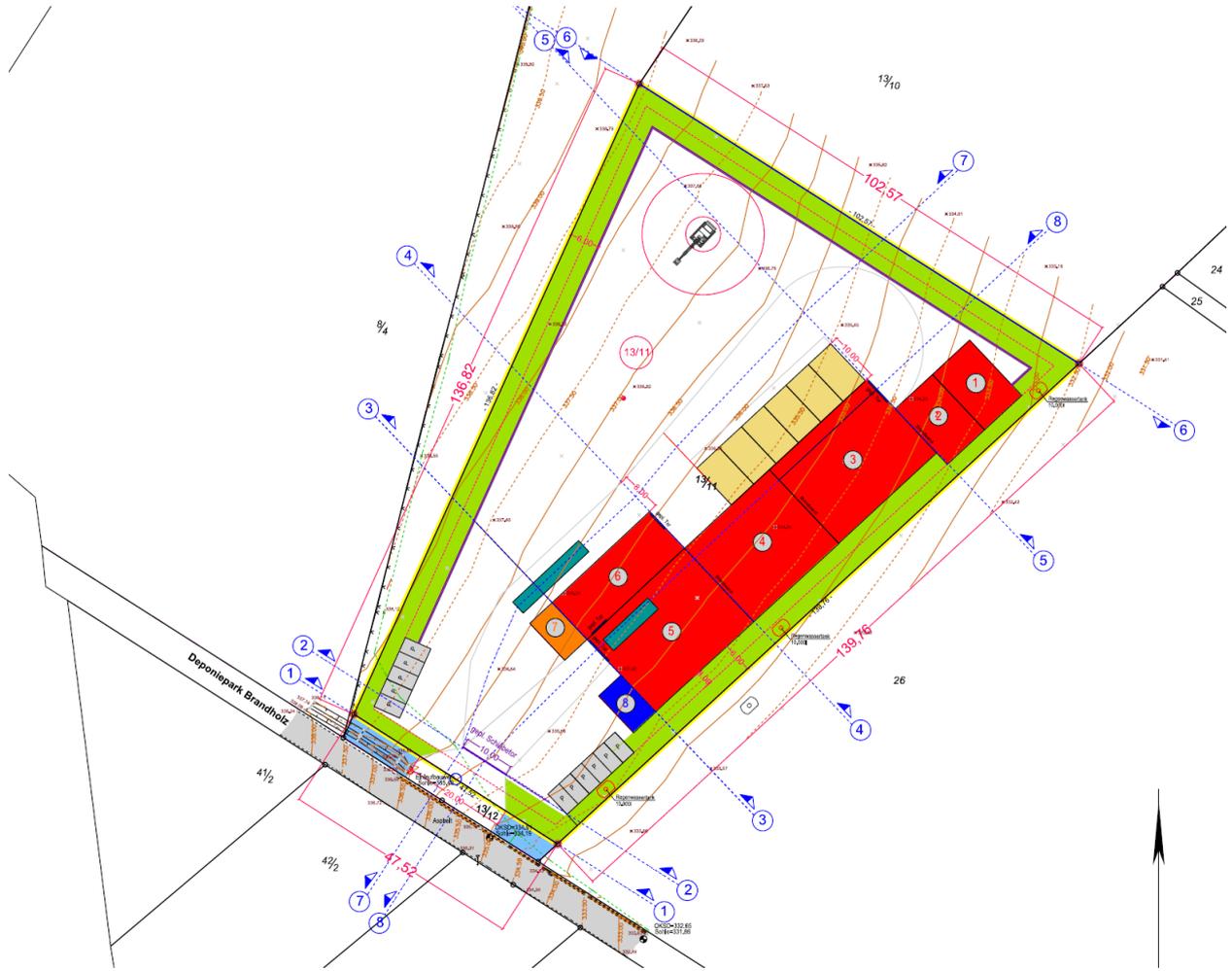
1.6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren. Parallel wird der Regionale Flächennutzungsplan Frankfurt RheinMain 2010 geändert.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

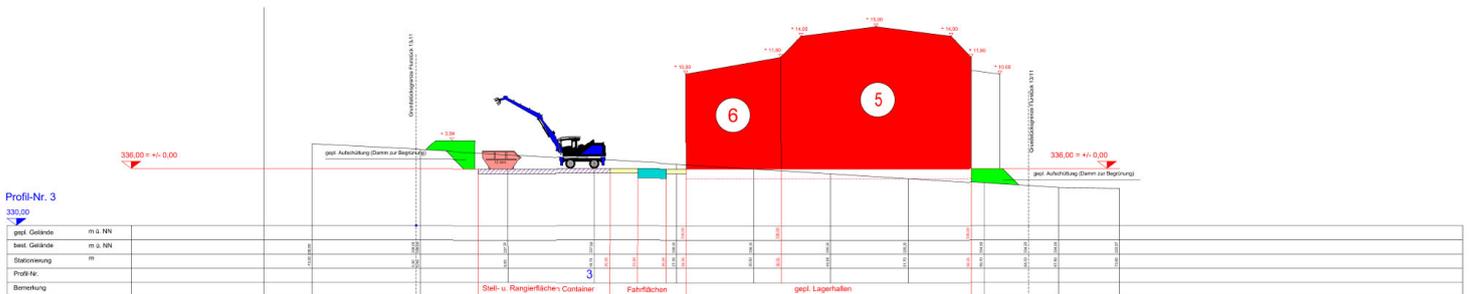
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ umfasst insgesamt einen räumlichen Geltungsbereich von rd. 1,2 ha, um so das Planungsrecht für ein Industriegebiet für die Ansiedlung eines Schrotthandels schaffen zu können.

Abb. 3: Lageplan



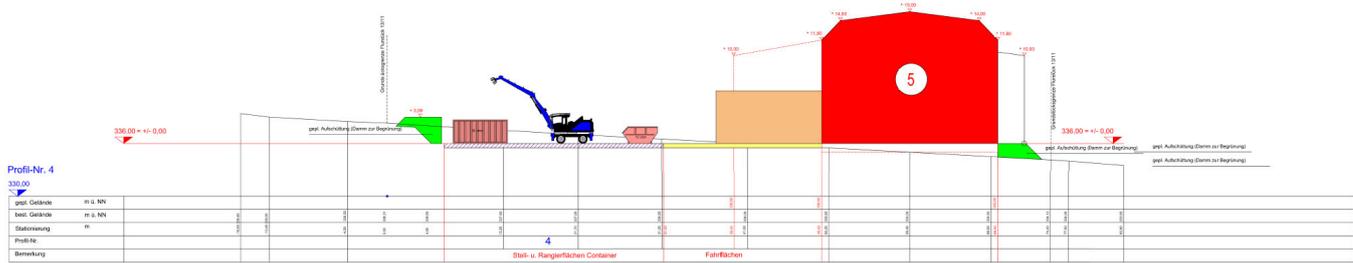
Quelle: PPI | projekt plan, Wetzlar, Stand 31.08.2020

Abb. 4: Schnitte und Ansichten

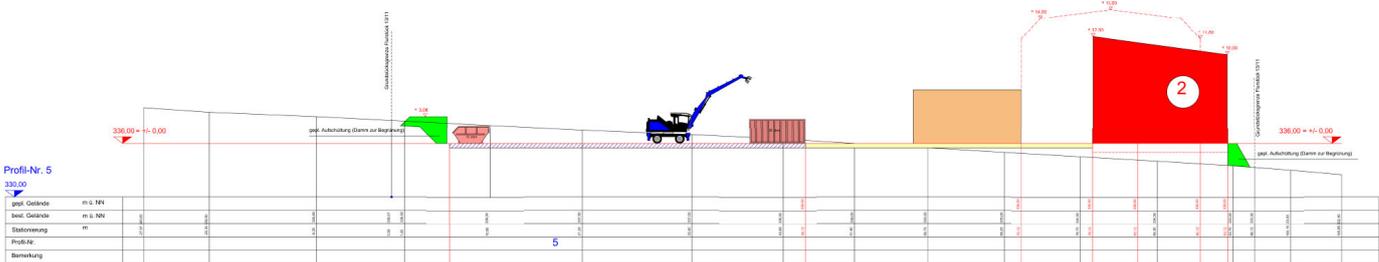


Profil Nr. 3

Quelle: PPI | projekt plan, Wetzlar, Stand 31.08.2020



Profil Nr. 4

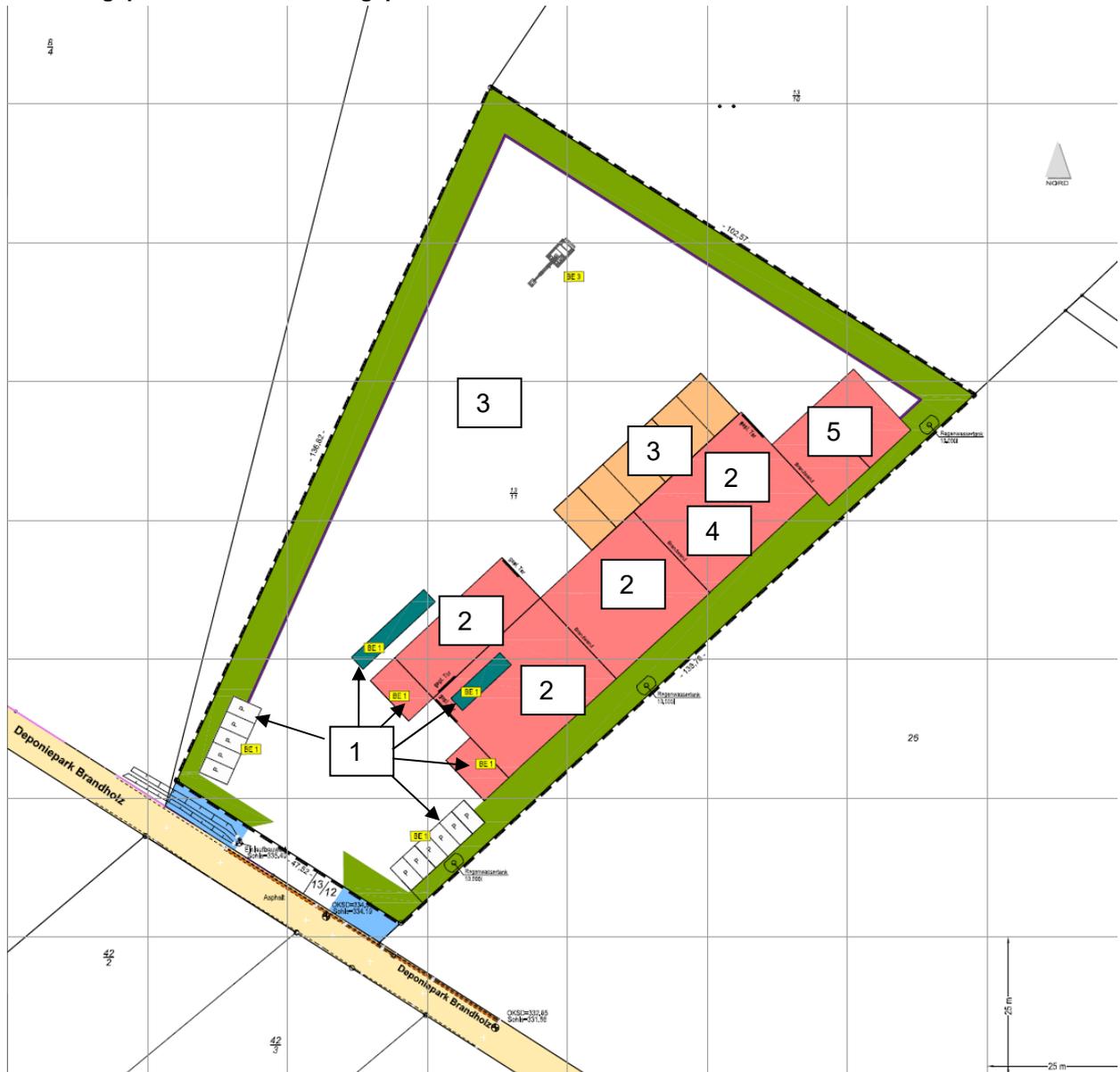


Profil Nr. 5

Betriebsbeschreibung

Der Betrieb der Fa. Röhrig & Sohn GmbH wird umgangssprachlich als Schrottplatz bezeichnet. Sinn und Zweck der Anlage ist die Sortierung, Konfektionierung und Zusammenstellung von wirtschaftlichen Transporteinheiten an Schrotten für den direkten Einsatz in industriellen Prozessen von Stahlwerken, Gießereien und Metallhütten.

Abb. 4: Lageplan mit Übersicht der geplanten Betriebseinheiten



Quelle: Prof. Dr. Ing. Uwe Görisch GmbH, Karlsruhe, Stand 09.03.2020

Zeichenerklärung IB Görisch	
	Grenze des Plangebietes
	öffentliche Verkehrsfläche (Flurstück)
	Gebäude - Planung
	Lagerboxen - Planung
	Waagen - Planung

Betriebseinheiten	
	Bezeichnung
1	Waage, Büro-, Sozial- und Sanitäreinrichtungen, PKW-Stellplätze
2	Hallen
3	Freilagerflächen mit Lagerboxen und Sortierbereich
4	Spänelager
5	Werkstatt und Betriebstankstelle

Der geplante Schrottplatzbetrieb kann in folgende wesentlichen Betriebseinheiten (BE) gegliedert werden (vgl. Grafik auf Seite 12):

- BE 1: Einfahrtbereich mit Waage, Büro- und Sanitäreinrichtungen, PKW-Stellplätze
- BE 2: Hallen
- BE 3: Freilagerflächen mit Lagerboxen und Sortierbereich
- BE 4: Spänelager
- BE 5: Werkstatt und Betriebstankstelle

Nachfolgend sind die wesentlichen Betriebsabläufe auf dem geplanten Schrottplatzbetrieb anhand der o.g. Gliederung in Betriebseinheiten dargestellt:

BE 1: Waage, Büro-, Sozial- und Sanitäreinrichtungen, PKW-Stellplätze

Anliefernde LKW fahren über die im südwestlichen Bereich der Betriebsgeländes vorgesehene Zufahrt. Zunächst werden die angelieferten Materialien auf einer Straßenfahrzeugwaage verwogen, registriert und parallel zur Verwiegung kontrolliert. Anschließend werden die Materialien an einer vom Anlagenpersonal zugewiesenen Stelle abgeladen.

Neben der Waage sind weitere Bestandteile der BE 1 die Büro-, Sozial- und Sanitäreinrichtungen sowie PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher.

BE 2: Hallen

Die geplanten Hallen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze dienen vorwiegend der Lagerung von höherwertigen Nichteisenmetallen (Diebstahlsschutz). Die Zufahrt zu den Hallen erfolgt über ein Tor. Die einzelnen Hallen sind durch Tore mit einander verbunden. Innerhalb der Hallen soll eine Kabelschälmaschine zum Schälen von Kabeln zum Einsatz kommen.

BE 3: Freilagerflächen mit Lagerboxen und Sortierbereich

Die westlich der geplanten Hallen gelegene Freifläche ist zur Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten sowie zur Sortierung der Schrotte mittels Bagger vorgesehen.

Die Lagerung erfolgt in Form von Haufwerken, in Containern oder in Lagerboxen (z.B. aus mobilen Betonblocksteinen). Zur Zerkleinerung von Eisen- und Nichteisenschrotten soll eine mobile Schrottschere im Bereich der BE 3 zum Einsatz kommen. Außerdem sollen auf der Freifläche bedarfsweise Brennschneidarbeiten zur Zerkleinerung großer Schrottteile erfolgen.

BE 4: Spänelager

Zur Lagerung von emulsionsbehafteten Eisen- und Nichteisenspänen soll innerhalb des Hallenkomplexes ein Spänelager eingerichtet werden. Die Spänelagerfläche wird als WHG-Fläche ausgebildet. Die von den Spänen abtropfende Emulsion wird in einem Emulsionstank zwischengelagert und ordnungsgemäß entsorgt.

BE 5: Werkstatt und Betriebstankstelle

Im nordöstlichen Bereich des Betriebsgelände sind eine Werkstatt sowie eine Betriebstankstelle vorgesehen. In der Werkstatt erfolgen kleinere Reparaturen an den eingesetzten Fahrzeugen (Bagger, Stapler, Radlader) oder Containern. Zur Betankung der dieselbetriebenen Bagger, Radlader und Stapler soll eine Betriebstankstelle errichtet werden.

Eine detaillierte Beschreibung der Prof. Dr.-Ing. Uwe Görisch GmbH, Karlsruhe einschließlich der Einordnung in die 4 BImSchV liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und es mit dem privaten Bauherrn und Investor auch einen Vorhabenträger gibt, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Industriegebiet (GI)

Das Plangebiet wird gem. § 9 BauNVO als „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Gebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Zulässigkeit der genannten Nutzungen ergibt sich unmittelbar aus der Ausweisung des jeweiligen Gebietstyps. Da der bundeseinheitliche Katalog standortspezifische Besonderheiten jedoch nicht abbilden vermag, sind im Einzelfall nicht standortadäquate Nutzungen auszuschließen oder in andere Gewerbegebiete der jeweiligen Gemeinde zu verweisen.

In dem vorliegenden Bebauungsplan „Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ werden folgende Modifizierungen vorgenommen:

- Innerhalb von Industriegebieten können ausnahmsweise **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen** zugelassen werden. Die Ausnahme wird nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere, da der Schutzanspruch auf dieses Wohnen gerade bei Unternehmen, die auch im Mehrschichtbetrieb arbeiten, zu deutlichen Einschränkungen führen kann. Der Ausschluss der Wohnungen dient damit gerade auch dem Erreichen des Planziels, an diesem immissionsschutzrechtlich vergleichsweise unproblematischen Standort auch Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich ein Angebot unterbreiten zu können.
- Für unzulässig erklärt werden ferner **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke**. Diese Festsetzung begründet sich u.a. aus der ortsfernen Lage des Planstandortes, während die genannten Anlagen vorwiegend in fußläufiger Entfernung oder doch räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet werden sollen.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind **reine Einzelhandelsbetriebe** auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist damit nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Es handelt sich hierbei um eines der Ziele der Raumordnung, niedergelegt unter Ziffer 3.4.3-3 (Z) des RPS, die für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen.

Weitere städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen nicht vor.

Der für einen Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird entsprechend des § 12 Abs. 3a BauGB durch konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag sicher-gestellt, soweit sich dieser nicht schon aus den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt. Im Baugenehmigungsverfahren sind damit nur solche Vorhaben zulässig, welche den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dem Durchführungsvertrag entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind und lehnt sich mit $GRZ = 0,8$ an die Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete an.

Die **Baumassenzahl** gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. 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 einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

Die Baumassenzahl lehnt sich mit $BMZ = 8,0$ an die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die genannten Gebietstypen an.

3.2.1 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Für den hier geplanten Gewerbebau wird die Gebäudeoberkante festgesetzt. Diese entspricht bei flachgeneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attika.

Festgesetzt wird von Westen nach Osten eine Höhenstaffelung von 10 m bis zu 16 m. Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe beträgt 336 m ü. NN. Die Zulässigkeit von über die Gebäudeoberkante hinausreichenden untergeordneten Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt, wird in der möglichen Ausbildung jedoch eingeschränkt:

Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden bzw. insbesondere Nebengebäuden und Funktionsbereichen (z.B. Kran und Container). Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Sicherung eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

3.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der äußeren Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) Straßenverkehrsflächen fest. Dies betrifft sowohl den unmittelbaren Anschlussbereich als auch den Bereich der geplanten Linksabbiegespur von der K 723 zur Rhein-Main-

Deponie. Mit dem Bebauungsplan sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anschluss an die K 723 geschaffen werden. Die entsprechenden Planungen des Ing. Büro Wieland einschließlich Plankarten (Lageplan, Ausbauprofil, Querprofil) und der Erläuterungsbericht liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Planung hat Eingang in den Umweltbericht gefunden und wurde in die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung eingestellt. (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5.)

3.5 Ortsrandeingrünung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die eine Ortsrandeingrünung und somit eine Einbindung des Gebietes gewährleisten sollen. Diese werden durch die Signatur von Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gesichert. Hier ist die Anlage eines **Sichtschutzwalls von min. 3m Höhe** vorgesehen. Festgesetzt werden hier truppweise Heckenpflanzungen, die durch Bäume überstellt werden. Weitergehende Aussagen hierzu werden im Umweltbericht getroffen.

3.6 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan wurden im Bereich der geplanten Schmutzwasserleitung Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Begünstigten (hier die Versorgungsträger und die Betriebsstätte) werden hinreichend genau bezeichnet.

Für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan eine separate Eingriffs-/ Ausgleichsplanung. Diese beinhaltet Bestandserhebungen nach der Hessischen Kompensationsverordnung, eine artenschutzrechtliche Bewertung sowie die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO sind in den Bebauungsplan Betriebsverlagerung Firma Röhrig“ Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden: Gegenstand sind Dach und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 5,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 5 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten, die an der Außenwand angeordnet sind.

Zudem sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage.

Um eine aus stadt- und landschaftsgestalterischer Sicht verträgliche Integration der geplanten Großbaukörper in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, werden die Farbgebung bestimmt und zudem die Art und Umfang von grellen Farbgebungen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Farbkonzept der bestehenden Anlage soll auch am neuen Standort übernommen werden. Es werden auch teilweise Gebäude am alten Standort abgebaut und an neuer Stelle wieder errichtet. Somit sind keine grellen Fassadenfarben zu erwarten.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.3 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt allerdings auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in Größe und Farbgebung unterordnen. Die maximale Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) ist auf die tatsächliche Traufhöhe der Gebäude zu begrenzen. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht als selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie Skybeamer. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

4.4 Einfriedungen

Für das Baugebiet gilt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen - Drahtgeflecht, Holzlatten, Stabgitter usw. - bis zu einer Höhe von max. 3,0 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz über Geländeoberkante zulässig sind, um einen vergleichsweise offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Schrotthandel Fa. Röhrig & Sohn GmbH Neu-Anspach soll von der Saalburgstraße in den Bereich südlich des bestehenden Deponieparkes Brandholz verlegt werden. Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über die Deponiestraße und deren Anschluss an die Kreisstraße K723 vorgesehen.

Aufgabe der Verkehrsuntersuchung² war es, die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des verlagerten Betriebs der Fa. Röhrig zu ermitteln und den Anschlussknotenpunkt der Deponiestraße an die K723 auf seine Kapazität (Leistungsfähigkeit) hin zu überprüfen. Als Grundlage für die Ermittlung der Dimensionierungsbelastungen bezogen auf den Prognosehorizont 2019 ist eine Erhebung der Verkehrsstärken im Bereich des Anschlussknotenpunkts an einem repräsentativen Zähltag von 6.30 bis 8.30 Uhr und von 15.00 bis 18.00 durchzuführen.

² Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der geplanten Bebauung „Firmen Röhrig“ über die Deponiestraße an die K723, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 25.03.2019

Abb. 5:

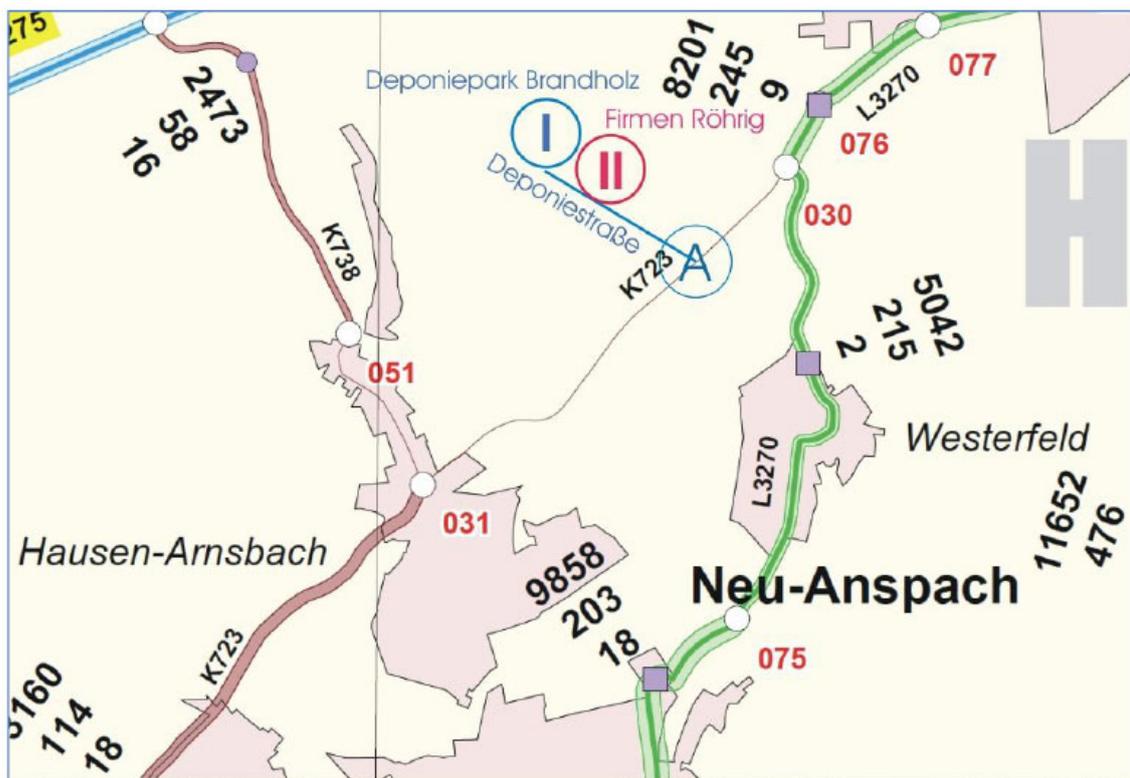


Abbildung 1 Auszug aus der Verkehrsmengenkarte 2015 des Landes Hessen (geplante Bebauung ergänzt)

Der Verkehrsgutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

Aufbauend auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des verlagerten Betriebs der Firmen Röhrig GmbH & Co. KG und Röhrig & Sohn GmbH von der Saalburgstraße zum Gebiet südöstlich des Deponieparks Brandholz sowie den Ergebnissen von Verkehrserhebungen wurden im Abschnitt 3 die Dimensionierungsbelastungen des Anschlussknotenpunkts der Deponiestraße an die K723 bezogen auf den Prognosehorizont 2030 ermittelt.

Die auf der Grundlage dieser Dimensionierungsverkehrsstärken und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ sowie der „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL)“ in den Abschnitten 4 und 5 durchgeführten Dimensionierungen und Nachweise ergaben, dass der Anschlussknotenpunkt der Deponiestraße an die K723 die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des verlagerten Schrotthandels aufnehmen kann. Mit dem nach den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) erforderlichen Aufstellbereich aus Richtung Hausen-Arnzbach weisen die Verkehrsströme der Kreisstraße K723 die beste Qualitätsstufe A auf. Die untergeordnete Zufahrt aus Richtung des Plangebiets liegt in der guten Qualitätsstufe B.

Die **Verkehrsuntersuchung** liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Ergänzend zu der „Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der geplanten Bebauung „Firmen Röhrig“ über die Deponiestraße an die K723“ vom 25. März 2019 (Fischer-Schlemm), wurden – entsprechend der Forderungen von Hessen Mobil vom 23.4.2021 – die Fahrkurven (Schleppkurven) von ab- und einbiegenden EU-Sattelzügen (Sattelschleppern) dargestellt und erläutert.

Die dargelegten Fahrkurven (Schleppkurven) im Bereich des Knotenpunkts K723 / Deponiestraße weisen nach, dass dort die Verkehrssicherheit nach der aufgezeigten Umgestaltung gewährleistet ist.

Der **Schleppkurvennachweis**³ wird dem Bebauungsplan-Entwurf als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse dienen der konkreten Verkehrsplanung als Grundlage.

Verkehrsplanung - Entwurfsplanung

Der Schrotthandel Fa. Röhrig & Sohn GmbH soll von der Saalburgstraße in den Bereich südlich der Rhein-Main-Deponie (ehemals Deponiepark Brandholz) verlegt werden. Die Verkehrsuntersuchung von Prof. Norbert Fischer-Schlemm zeigt, dass im Einmündungsbereich von der K723 in die Deponiestraße eine Linksabbiegespur erforderlich ist.

Das Ingenieurbüro Wieland, Usingen wurde daher beauftragt, die Entwurfsplanung für eine Linksabbiegespur auf der K 723 anzufertigen. Im Erläuterungsbericht wird hierzu folgendes ausgeführt:

Die o.g. Verkehrsuntersuchung hat zum Ergebnis, dass eine Linksabbiegespur vom Typ LA nach RAL 2012 ausreichend ist. Dabei ist ein Aufstellbereich von 10 m und ein Verziehbereich von 70 m bei einseitiger Verziehung erforderlich. Die Fahrbahn soll so aufgeweitet werden, dass für die in Fahrtrichtung, aus der abgebogen wird, ein Fahrstreifen mit einer Breite von 4,75 m markiert werden kann, wobei der Fahrstreifen der Gegenrichtung 2,75 m breit sein soll. Die Breiten der Randstreifen bleiben mit je 50 cm unverändert.

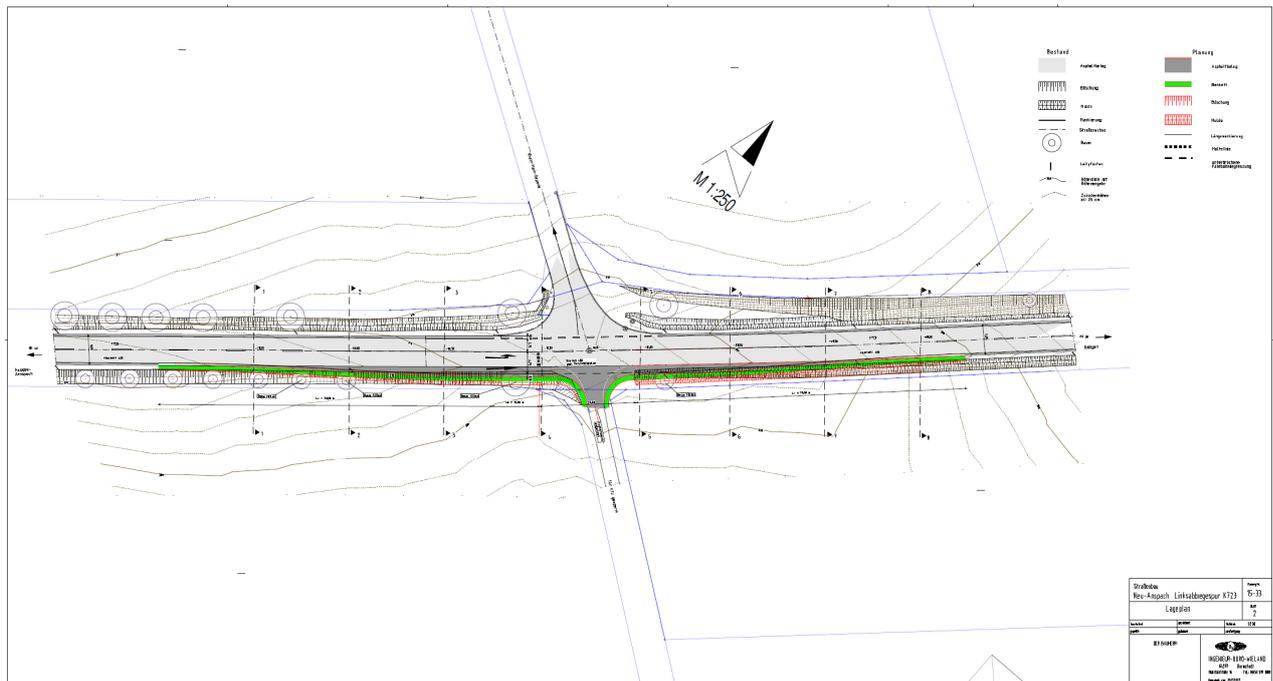
Die Gesamtbreite ergibt sich demnach zu

Aufweitungsfahrstreifen	4,75 m
Fahrbahnbreite Gegenrichtung	2,75 m
<u>Randstreifen 2 x 0,50 m</u>	<u>1,00 m</u>
	8,50 m

Die vorhandene Gesamtbreite beträgt 6,50 m, so dass eine Aufweitung von 2,00 m erforderlich wird.

³ Schleppkurvennachweis, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, Stand 16.05.2021

Abb. 6: Lageplan der geplanten Anbindung



Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Wieland, Darmstadt, 05.12.2021

Es lässt sich nicht vermeiden, dass 4 Bäume gefällt werden müssen, die im Zuge der Maßnahme ersetzt werden müssen.

Die vorhandene Fahrbahndecke hat ein Quergefälle von rd. 2,5%. Dieses Quergefälle wird im Aufweitungsbereich fortgesetzt. Das Oberflächenwasser fließt weiterhin in den Graben / Mulde, der / die entlang der nordwestlichen Seite der K 723 verläuft, so dass eine Änderung der **Entwässerungssituation** nicht erforderlich ist.

Die Planung wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und im Umweltbericht sowie in der zugehörigen Eingriffs- und Ausgleichsberechnung entsprechend berücksichtigt (vgl. auch die Ausführungen in Kapitel 3.4).

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** und die **Zusatzbewertung Landschaftsbild** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Der Gutachter beschreibt die Aufgabenstellung wie folgt:

„Die Firma Röhrig & Sohn plant die Verlagerung ihres Schrottplatzbetriebes vom derzeitigen Standort in der Saalburgstraße 41 in Neu-Anspach an einen neuen Standort südwestlich der Deponie Brandholz. Zur Schaffung der städtebaulichen Voraussetzungen für den neuen Standort wird gleichzeitig ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH⁴ wurde beauftragt, die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Firma Röhrig am neuen Standort in der Umgebung zu untersuchen. Die Immissionsorte und die einzuhaltenden Richtwerte nach TA Lärm bzw. die zulässigen Richtwertanteile für das Vorhaben sind mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, abzustimmen. Die impulshaltigen Geräuschanteile durch den Lkw-Verkehr sowie durch den Einsatz der Radlader und des Baggers auf dem Werksgelände sind mit Hilfe der so genannten „Lkw-Studie“ und der „Baumaschinen-Studie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt bzw. auf Grundlage von eigenen Messergebnissen bei der Firma Röhrig am derzeitigen Standort zu berechnen.

Die detaillierte Ermittlung der Geräusche durch vorhandene Gewerbebetriebe und durch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm im Umfeld des Vorhabens ist nicht Gegenstand der vorliegenden Geräuschprognose.

⁴ Gutachten Nr. T 1382 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen neuen Bauhof der Firma Röhrig GmbH südwestlich der Deponie Brandholz, TÜV Hessen, 04.03.2020.

Die Ergebnisse fasst der Gutachter wie folgt zusammen:

„Geräuschbelastung durch den neuen Betriebshof der Fa. Röhrig

Im vorliegenden Gutachten wurde die Geräuschbelastung durch die geplante Verlagerung des Betriebshofes der Firma Röhrig in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt an den folgenden Immissionsorten in Neu-Anspach untersucht (siehe Plan in Anhang 1):

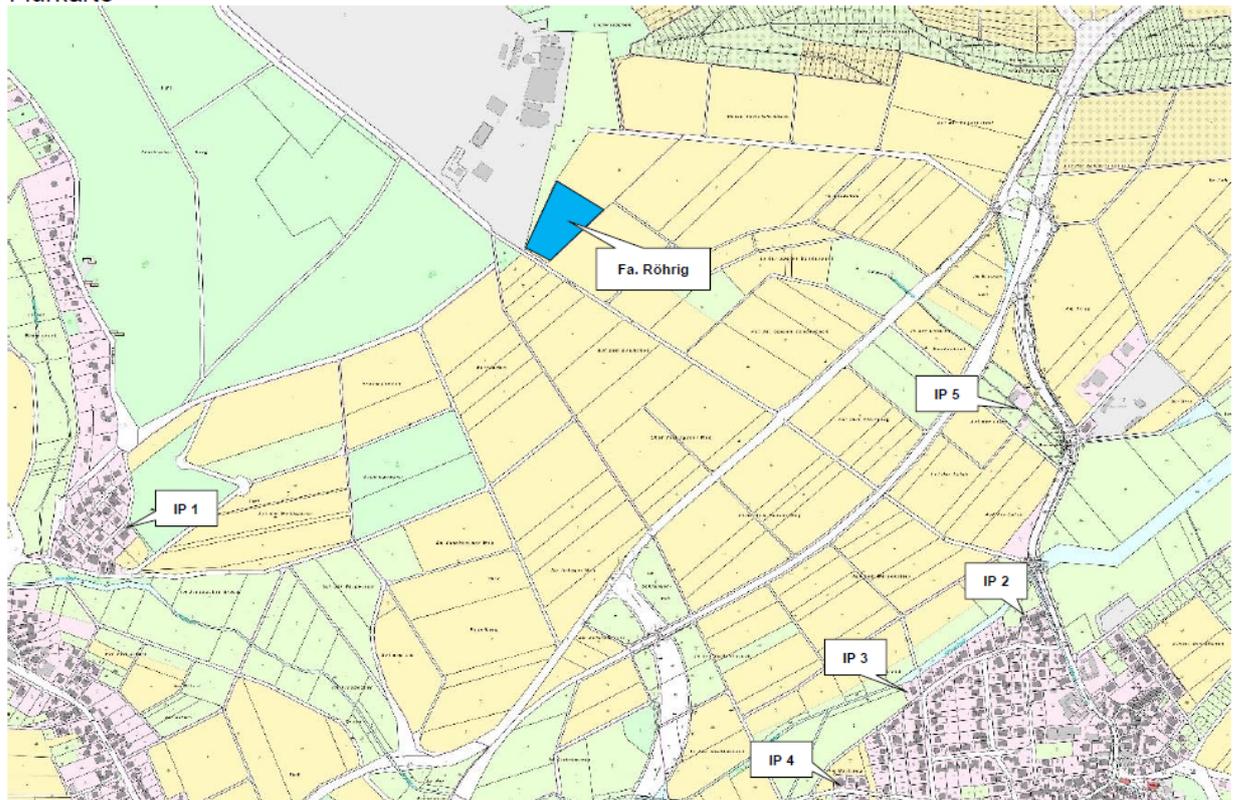
- IP 1: Wohnhaus Am Geiersberg 4c
- IP 2: Wohnhaus Am Bächweg 2b
- IP 3: Wohnhaus Am Bächweg 22
- IP 4: Wohnhaus Hausener Weg 18
- IP 5: Wohnhaus auf dem Sonnenhof auf dem Flurstück 165/2 (Flur 2)

Der Bereich mit dem Immissionsort IP 1 wird in dem B-Plan „Am Geiersberg“ als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Für die Immissionsorte IP 2 bis IP 4 wird entsprechend den Ausweisungen in dem B-Plan Nr. 9 / IV „Am Bächweg“ bzw. in Anbetracht der tatsächlichen Nutzung die Richtwerte nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) zugrunde gelegt. Für den Immissionsort IP 5 auf dem Sonnenhof werden die Richtwerte für Mischgebiet (MI) herangezogen.

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch den geplanten Betriebshof der Firma Röhrig werden in der Tabelle 6 auf Seite 17 [des Gutachtens] zusammengestellt. Somit werden die jeweils zulässigen Richtwertanteile (Kontingente) für die Fa. Röhrig durch die Geräusche von dem geplanten Betriebshof tagsüber um mindestens **4 dB(A) unterschritten**.

Abb. 7:

Flurkarte



Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung, Stand 04.03.2020.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände überschreiten die maßgeblichen Tages-Richtwerte um nicht mehr als **13 dB(A)**, wobei nach TA Lärm die Richtwerte tagsüber kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

Die Genauigkeit der vorliegenden Geräuschuntersuchung liegt im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen und auf die Verladeaktivitäten im Freien bei + 3 dB(A).

Verkehr auf den öffentlichen Straßen

Das Verkehrsaufkommen durch den geplanten Betriebshof der Fa. Röhrig erreicht voraussichtlich einen Wert von tagsüber 80 Lkw bzw. Kleintransporter und 30 Pkw pro Tag. Auf der L 3270 verkehren entsprechend der Europazählung aus dem Jahre 2015 täglich 9.858 Kfz/24h bei einem SV-Anteil von rund 2 %.

Damit liegen die Geräusche durch den anlagenbezogenen Verkehr der Fa. Röhrig signifikant um mehr als 3 dB(A) unterhalb der Geräusche für den übrigen Verkehr. Somit sind nach TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen erforderlich (vgl. mit Kapitel 6).“

Das **Schallgutachten** liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) wurden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) war zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden eingehalten wird.

Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verab-

schiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 340 m ü. NN. (KLAUSING 1988, Umweltatlas 2017).⁹ Das Usinger Becken sticht im Naturraum des Östlichen Hintertaunus durch seine relativ günstigen Bodenbedingungen hervor. Im Raum zwischen Usingen, Wehrheim und Neu-Anspach haben sich die heutigen Böden zu großen Teilen aus mächtigen Lösspackungen aus dem Pleistozän gebildet. Auch im Plangebiet handelt es sich um Pseudogley- Parabraunerden mit Parabraunerden aus Löss. Der Eingriffsbereich liegt in leichter Hanglage und ist nach Südosten exponiert. Hangabwärts nimmt der Stauwassereinfluss zu, so dass hier Pseudogley und Parabraunerde- Pseudogley mit Haftpseudogleyen aus Löss anzutreffen sind. In den weniger günstigen Lagen der Umgebung stehen Pseudogley- Parabraunerden auf Fließerden und Fließschutt aus siliziklastischem Sedimentgestein des Paläozoikums und Präperms an.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Bodenuntersuchung⁵ durchgeführt

Gemäß Geologischer Karte wird der Untergrund im Bereich des Projektstandortes von devonischen Ton-schiefern gebildet. In der näheren Umgebung können zudem quartäre Fließerden angetroffen werden. Die Baumaßnahme wird in die geotechnische Kategorie GK 1 nach DIN EN 1997-1 bzw. DIN 1054 eingestuft.

Gem. DIN 4149 liegt das untersuchte Grundstück in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß Bild 6 der RStO 12 in der Frosteinwirkungszone I, d.h. es ist mit einer Frosteindringtiefe von max. 0,8 m unter Geländeoberkante (u. GOK) zu rechnen.

Ca. 400 m nordöstlich des Projektstandortes verläuft ein kleindimensionierter Vorfluter, der „Schleichenbach“. Das Grundwasser wird lokal im Tiefenbereich der Lockersedimente erwartet. In unregelmäßigen Tiefen ist zusätzlich mit einem Aufstau von Schicht- und Sickerwasser auch oberhalb des Bemessungswasserstandes zu rechnen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

⁵ Geotechnischer Bericht, Schrottplatz Westerfeld, Hydrotada GmbH, 61440 Oberursel, 13.06.2019

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Verbindungsspanne und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Brandschutz

Der Grundschutz muss gemessen werden, unabhängig davon müssen die Auflagen der zuständigen Brandschutzbehörde umgesetzt und mit diesen ggf. abgestimmt werden.

Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Eine konkrete Bedarfsermittlung liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor. Angemerkt sei jedoch, dass der Bedarf sich weitgehend auf Sanitäranlagen und Berieselungsanlagen für Bewässerung beschränkt. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.2 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet vom Wasserversorgungsverband gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt und ist abhängig der geforderten Auflagen.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung des Industriegebiets für die Verlagerung der Firma Röhrig das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Ein Bodengutachten⁶ sowie eine Konzeptstudie zur geplanten Entwässerung⁷ wurden parallel zur Bauleitplanung eingeholt.

Unterschiedliche und sich z.T. ergänzende Varianten werden gegenwärtig geprüft, u.a. Speicherung von anfallendem **Niederschlagswasser** im Bereich der als Wall aufgeschütteten Grüngürtels, Auffangen des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers in einem Regenwasserspeicher, der wiederum angrenzende Flächen u.a. den Grüngürtel bewässern kann. Ein Regenwasserüberlauf soll in südlicher Richtung an das angrenzende Gewässer erfolgen. Der erforderliche Antrag auf Einleiterlaubnis wird rechtzeitig bei den zuständigen Behörden gestellt. Es wird auf die Vorgaben des HWG und WHG verwiesen.

Das **Regenwasser der Dachflächen** (Gebäude 1 bis 8) wird in einen Regenwasserspeicher geführt. Dieser Speicher dient dazu, dass andere Flächen (Felder, Garten, etc.) bewässert werden können. Die genauen Standorte und Bemessungen der Anlagen erfolgt in den nächsten Leistungsphasen.

Das Niederschlagswasser der **Hof- und Parkplatzflächen** darf nicht direkt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Auf Grund des Betriebs (Schrottplatz, verschiedene Schadstoffe können im Bereich der o. g. Flächen entstehen) werden die Hofflächen sowie die Parkplatzflächen über entsprechende Abscheideranlagen (in diesem Fall müssen Koaleszenzabscheider eingesetzt werden) geführt.

Das auf den Hof- und Parkplatzflächen anfallende Wasser muss über entsprechende Abscheideranlagen geführt werden und darf anschließend nur in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, nicht in den Regenwasserkanal.

Je nach Lage der Hofflächen, sollten die Abwässer zusammengeführt in ein großes Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Dort können sich Schlämme und Rückstände absetzen, bzw. das Wasser beruhigen und anschließend gedrosselt in die Abscheideranlage/n eingeleitet werden. Nach der Abscheideranlage/n wird das Abwasser über eine Pumpenanlage über die Rückstauenebene gepumpt und im freien Gefälle in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Je nachdem was in den einzelnen Hallen erfolgt, müssen für diese Bereiche auch Abscheideranlagen für das entstehende Abwasser installiert werden.

⁶ Geotechnischer Bericht, Hydrodata GmbH, 61440 Oberursel, Stand: 13.06.2019

⁷ Beschreibung zur Konzeptstudie Entwässerung, PPI | projekt plan, 09.02.2021, fortgeschrieben am 23.03.2022

Ein neuer Schmutzwasseranschluss soll gemäß den Vorgaben in nördlicher Richtung angeschlossen werden. Im weiteren Verlauf des Projektes ist mit den zuständigen Behörden eine Abklärung bezüglich Einleitemengen, Einleitbestimmungen bezügl. Schadstoffgehalten im Abwasser, Füllungsgrad der Anschlussleitung etc. notwendig.

Aktualisierung Stand 23.03.2022: Gemäß Abstimmung mit dem Deponiebetreiber wird die Entwässerungsleitung an den Schmutzwasserkanal der Deponie "Brandholz" angeschlossen und so das Schmutzwasser abgeführt. Entsprechende Gestattungsverträge sind durch die Beteiligten abzuschließen.

Das Entwässerungskonzept liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Der neue Schmutzwasserkanal zwischen der Betriebsstätte Röhrig und dem Kanal der Deponie wurde zwischenzeitlich durch das Ingenieurbüro Wieland geplant. Der geplante zukünftige Verlauf wurde als Leitungsrecht in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Ziffer 10.4.2.4 Entwässerung).

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger liegen keine Informationen über die Grundwasserflurabstände vor.

Im Bodengutachten wird ausgeführt, dass im Bereich des Projektstandortes zum Zeitpunkt der Außenarbeiten an den Aufschlusspositionen KRB 01, KRB 02, KRB 04 und KRB 05 ab einer Tiefe von 1,09 m u. GOK (KRB 02) Schicht- bzw. Grundwasser angetroffen wurde.

„Für die sichere Festlegung eines Bemessungswasserstandes sind jedoch Messdaten aus langjährigen Grundwasserbeobachtungen erforderlich. Diese sind bauseits von den entsprechenden Behörden zu erfragen.“

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (angetroffenes Grund- bzw. Schichtwasser, wasserstauende sowie abdichtende Tone, wasserdurchlässige Kiese und Sande) empfehlen wir, den Bemessungswasserstand sicherheitshalber auf Höhe der derzeitigen Geländeoberkante anzusetzen. Dieser Ansatz wird auch durch den in der KRB 02/GWM 01 ermittelten Grundwasserstand von 0,56 m u. POK (Pegellohroberkante) gestützt. Mit witterungsbedingt zulaufendem Schicht- und Stauwasser ist in den Homogenbereichen B1 bis B5 jederzeit (im Extremfall bis auf die Höhe der derzeitigen Geländeoberkante) zu rechnen. Schicht- und Stauwässer können unsystematisch im gesamten Untersuchungsgebiet auftreten. Gegebenenfalls kann eine Wasserhaltung erforderlich werden, um Tagwässer zu sammeln und abzuleiten.“

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Verlegung der Kanäle und der Abscheideanlagen) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.2.7 „Versickerung von Niederschlagswasser“.

10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich abgesehen von einem namenlosen Wegseitengraben keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

10.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gewässer aber ein straßenbegleitender Wegseitengraben, der im Bereich der Ein- und Ausfahrt verrohrt werden soll. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich abgesehen von einem namenlosen Wegseitengraben im Süden und einem Ausläufer des *Schleichenbach* im Norden, im Bereich des neuen Kanalanschlusses, keine oberirdischen Gewässer. Der Graben wurde im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Es wird eine Verrohrung angestrebt. Die Verrohrung auf einem kleinen Teilstück wird notwendig, da dies die einzige Möglichkeit ist, auf das Gelände zu gelangen.

Die Eingriffe in die natürliche Umgebung werden so gering wie möglich gehalten.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Gewässer oder keinen Gewässerrandstreifen.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Sofern eine Einleiterlaubnis zur Einleitung unverschmutzten Niederschlagswassers in das nächstgelegene Gewässer gestellt wird, werden in diesem Zusammenhang auch die Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer zu thematisieren sein. Zum Entwurf des Bebauungsplans wird zudem die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs festgesetzt. Sollten hiervon Gewässerrandstreifen betroffen sein, wird diese Passage entsprechend konkretisiert.

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen

Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt an die bestehende Leitungsinfrastruktur. Der Anschluss an die Abwasserkanalanlage erfolgt über einen Anschluss / Leitung an die Entsorgungsleitung der RMD. Dieser Kanal ist im privaten Eigentum der RMD und daher muss hier von Seiten der Bauherrschaft eine Anschluss- und Mitbenutzungsgenehmigung eingeholt werden. Die Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen möglichst gering zu halten. Angesprochen ist hier u.a. der Grüngürtel der den Schrottplatz umschließt. Zudem werden gegenwärtig unterschiedliche Möglichkeiten zum Umgang mit den unterschiedlichen Abwässern (Niederschlagswasser (Grüngürtel, Dachflächen sowie Hofflächen), Gebäudeentwässerung) geprüft. Die Ergebnisse finden nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

10.4.2.4 Entwässerung

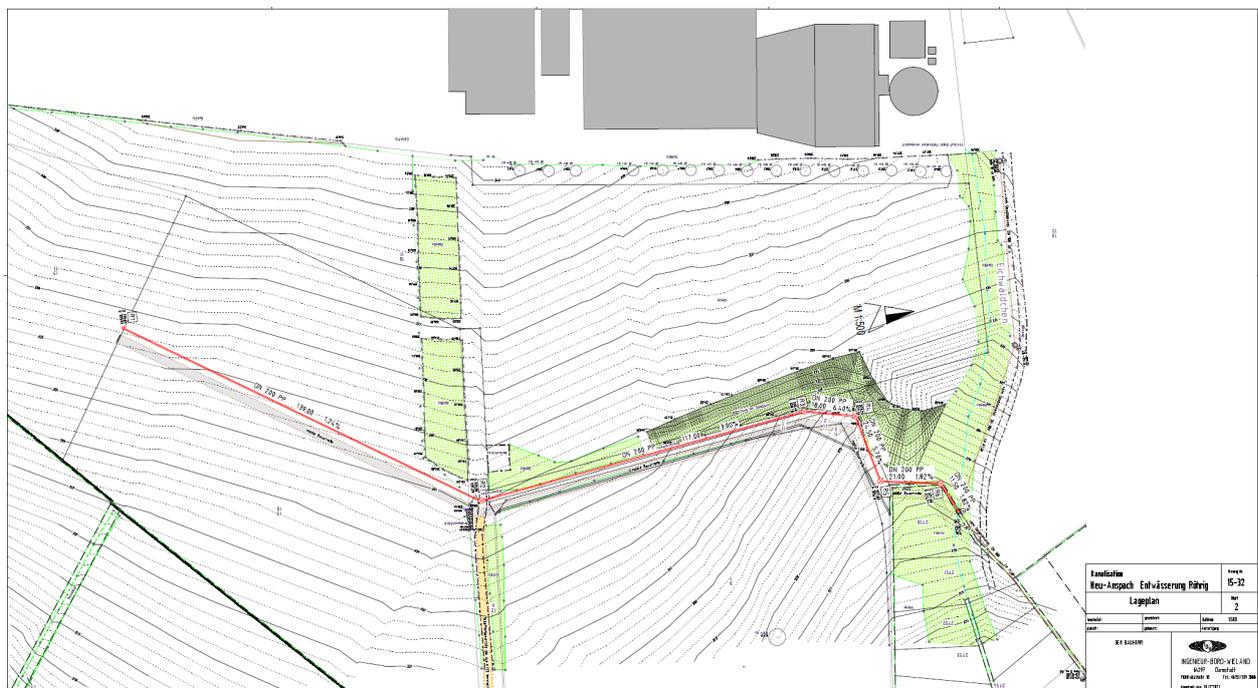
Gegenwärtig werden unterschiedliche Möglichkeiten zum Umgang mit den unterschiedlichen Abwässern (Niederschlagswasser (Grüngürtel, Dachflächen sowie Hofflächen)) geprüft. Bei der **Gebäudeentwässerung** handelt es sich um die Entwässerung von z.B. Sanitärgegenständen im Bereich von WC und Umkleiden/Duschen, Teeküche etc. Dieses Schmutzwasser muss ebenfalls in den neuen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Eine Zusammenführung des Gebäudeschmutzwassers mit dem aufbereiteten Regenwasser der Hof- und Parkplatzflächen kann nach der Abscheideranlage erfolgen.

Sollte innerhalb der Gebäude, z.B. in den Hallen, verunreinigtes Abwasser entstehen (öhlhaltig, fetthaltig, verschmutzt durch Schrottlagerung etc.), muss dieses ebenfalls wie die Hof- und Parkplatzflächen über entsprechende Abscheideranlagen geführt werden. Nach der Abscheideranlage kann das aufbereitete Wasser in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Im Gebäude entstehendes Schmutzwasser, welches unterhalb der Rückstauenebene entsteht, wird über entsprechende Hebeanlagen geführt.

Die Gebäudeentwässerung wird im weitergehenden Projektablauf konkretisiert. Die Details werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Der neue Schmutzwasserkanal zwischen der Betriebsstätte Röhrig und dem Kanal der Deponie wurde zwischenzeitlich durch das Ingenieurbüro Wieland geplant. Der geplante zukünftige Verlauf wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.6 „Leitungsrechte“).

Abb. 8



10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Ziel des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst/Winter 2022. Kosten können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch keine benannt werden. Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Diese werden vom Vorhabenträger getragen.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.2 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Niederschlagswasserableitung sowie -versickerung; vgl. Ziffern 10.2.7 und 10.4.2.4) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verlagerung eines Schrottplatzes schaffen. Wie unter den Ziffern 10.2.7 und 10.4.2.4 bereits ausgeführt gibt es auf dem Gelände in Bezug auf die Entwässerung unterschiedlich zu behandelnde Geländeoberflächen. Es handelt sich hierbei um: Grüngürtel, Dachflächen und Hofflächen. Des Weiteren gibt es noch die Gebäudeentwässerung. Das Grundstück wird umschlossen von einem Grüngürtel, hier ist die Versickerung von anfallendem Niederschlagswassers möglich und geplant. Das Niederschlagswasser der Hof- und Parkplatzflächen darf nicht direkt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Auf Grund des Betriebs (Schrottplatz, verschiedene Schadstoffe können im Bereich der o. g. Flächen entstehen) werden die Hofflächen sowie die Parkplatzflächen über entsprechende Abscheideranlagen geführt. Eine wasser-durchlässige Befestigung dieser Flächen kann insofern nicht erfolgen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann bei Bedarf durchgeführt werden, ist jedoch nicht erforderlich.

14 Erschließung, Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger wird mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Herstellung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, Vorgaben zum Schutz der Umwelt wie z.B. zur Beleuchtung sowie Art und Umfang der Bepflanzung beinhaltet. Zudem verpflichten sich Vorhabenträger und Eigentümer im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten.

15 Flächenbilanz im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich umfasst 1,3 ha. Hiervon entfallen rd. 295 m² auf die Verkehrsflächen, rd. 132 m² auf die Darstellung des Wegseitengrabens und rd. 1 ha auf das Industriegebiet. Hinzu kommen rd. 0,26 ha Flächen innerhalb derer die geplante Schmutzwasserleitung verläuft, rd. 0,4 ha Straßenverkehrsfläche für den Anschluss an die Kreisstraße und rd. 0,4 ha für die Kompensationsfläche.

16 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Hinweise zur Verwertung von Niederschlagswasser
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- Altlasten und
- den Artenschutz

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

1. Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Stand: 13.04.2022)
2. Artenschutzfachliche Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Stand: 08.04.2022)
3. Zusatzbewertung Landschaftsbild, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (Stand: 07.04.2022)
4. Schalltechnische Untersuchung, TÜV Süd (Stand: 04.03.2020)
5. Verkehrsuntersuchung, Prof. Norbert Fischer-Schlemm (Stand: 29.03.2019)
6. Schleppkurvennachweis, Prof. Norbert Fischer-Schlemm (Stand: 16.05.2021)
7. Geotechnischer Bericht, Schrottplatz, Hydrotada GmbH, 61440 Oberursel (Stand: 13.06.2019)
8. Konzeptstudie Entwässerung, PPI Projektplan (Stand: 09.02.2021, Fortschreibung 23.03.2022)

anliegend sind zudem der

- Vorhaben- und Erschließungsplan und die Betriebsbeschreibung und die
- Straßenplanung zur Linksabbiegespur (Minimallösung) von der K 723 zur Rhein-Main-Deponie in der Gemarkung Neu-Anspach (Stand: Dezember 2021)

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 11.05.2017, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: ____, Frist: ____ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: ____, Frist: ____.

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: ____.

/Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

