



Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 3 b Gewerbegebiet Boschstraße, 1. Bauabschnitt Begründung

Entwurf zum Satzungsbeschluss Januar 2022



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB	3
3	Flächennutzungsplan	3
4	Lage und Abgrenzung	4
5	Erschliessungserfordernisse	4
5.1	Verkehr	4
5.2	Ver- und Entsorgung	5
6	Festsetzungen im Bebauungsplan	5
7	Anmerkung zum Umweltbericht	9

1 ANLASS

Mit Beschluss vom 28.03.2019 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3b „Gewerbegebiet Boschstraße, 1. Bauabschnitt“ beschlossen.

Zunächst wurde der Plan aus aktuellem Anlass als vorhabenbezogener Bebauungsplan konzipiert. Der Inverstor ist jedoch von seinem Vorhaben zurückgetreten. Nunmehr soll die Planung der Bereitstellung gewerblicher Fläche für die allgemeine Nachfrage dienen, da inzwischen keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

2 VERFAHREN GEM. §§ 3 UND 4 BAUGB

Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ gemäß den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es gliedert sich in die frühzeitige Beteiligung, in der die wesentlichen Zwecke und Ziele der Planung vorgestellt werden (vgl. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB). Hier waren Träger öffentlicher Belange (TÖB) aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (frühzeitige Beteiligung) hat zwischen dem 23. September und dem 23. Oktober 2019 (einschließlich) stattgefunden.

Die Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB hat zwischen dem 29. Juni und dem 29. Juli 2020 (einschließlich) stattgefunden.

Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die vorliegende Unterlage eingeflossen.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt.

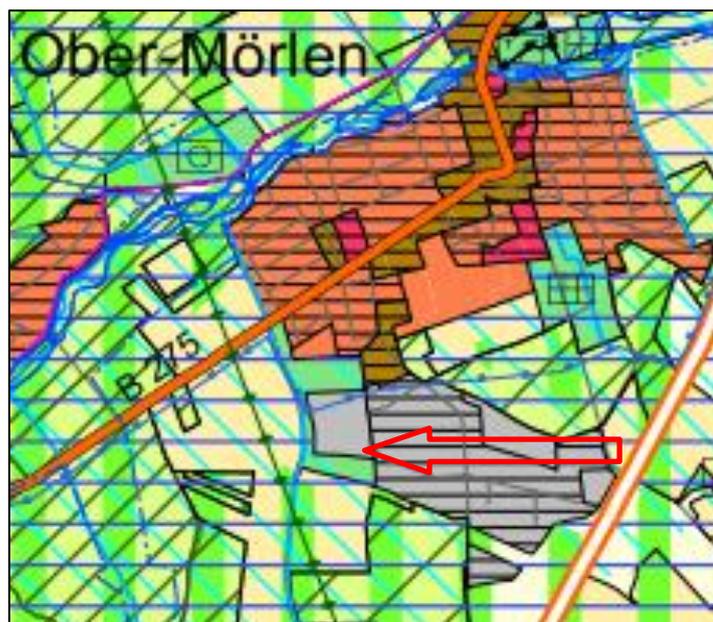


Abbildung 1: Auszug aus dem RegFNP 2010 für Ober-Mörlen mit ungefährender Lage des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab, stark vergrößert.

Somit wird das Baugebiet aus dem FNP entwickelt.

4 LAGE UND ABGRENZUNG



Abbildung 2: Luftbildauszug mit Lage des Plangebietes (gestrichelt).

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 10/1 der Flur 8, Ober Mörlen, wird als Pferdeweide genutzt und hat eine Brutto-Fläche: ca. 7.753 m²

Angrenzende Nutzungen:

Nord und Süd : Grünland (Pferdeweide)

West: Acker

Ost: Gewerbegebiet

5 ERSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

5.1 Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Boschstraße und ist von der Hasselhecker Straße aus sowohl über die Siemens- als auch über die Dieselstraße erreichbar. Der zu erwartende Mehrverkehr kann Problemlos über diese beiden Achsen abgewickelt werden. Die Boschstraße hat im Bereich des Plangebiets eine Parzellenbreite von 12 m und ist zurzeit auf 9 m Breite ausgebaut.

Wohngebiete sind von den Mehrverkehren nicht betroffen. Es wird empfohlen, die Boschstraße in Richtung Norden nur für den Anliegerverkehr zuzulassen.

Stellflächen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Notwendige Stellplätze sind jedoch im Gebiet abzubilden.

5.2 Ver- und Entsorgung

Leitungssystem

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Medien sind in der Boschstraße verlegt. Das Kanalsystem ist Mischentwässerung. Bei der später vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes auf die im FNP vorgesehenen Flächen ist über die Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem zu entscheiden.

Schmutzwasser

Das Gebiet ist in der Berechnung zur Schmutzwasserfracht (SMUSI, IGM 2017) bereits berücksichtigt, so dass davon auszugehen ist, dass das Gebiet problemlos an die Kanalisation in der Boschstraße angeschlossen werden kann.

Niederschlagswasser

Über die Durchlässigkeit des Baugrundes sind keine weiteren Informationen verfügbar. Im Zuge der Bauantragstellung sind Möglichkeiten zur Versickerung und/oder der Rückhaltung des Niederschlagswassers zu prüfen (siehe Festsetzungen).

Löschwasser

Die in der Boschstraße verlegten Leitungen können die erforderlichen Löschwassermengen von 96m³/h zur Verfügung stellen.

6 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.2. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen (außer Betriebstankstellen)
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment (§ 1 (5) BauNVO)

1.3. Ausnahmsweise können gemäß § 8 (3) BauNVO zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4. Insgesamt sind nur solche Nutzungen zulässig, die nicht zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionen gemäß Textfestsetzung Nr. 11 führen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (vgl. § 8 BauNVO). Es sollen nur solche Betriebe zulässig sein, die Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und/ oder Produktionsbereich schaffen. Öffentliche Tankstellen werden aufgrund des Gefahrenpotentials und der verkehrlichen Situation ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment gefährden die verbrauchernahe Versorgung und sind hier ebenfalls unerwünschte Verkehrserzeuger.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Z (maximale Zahl der Vollgeschosse)	III
GRZ (Grundflächenzahl)	0,8
GFZ (Geschossflächenzahl)	1,2

Begründung:

3. Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- 3.2. Die festgesetzte Höhe kann bis zu max. 2.50 m ausnahmsweise durch untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Aufzugsschacht, Verkleidung Lüftungsanlage, Kamine usw. überschritten werden. Der max. Flächenanteil für diese Überschreitung beträgt 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche.

4. Bauweise

- 4.1. Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen max. 70 m lang sein.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung einer Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

6. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 6.1. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig: - notwendige Zufahrten - Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m
- 6.2. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig

Begründung:

Die Festsetzungen sollen eine optimale Ausnutzung der bereitgestellten Fläche gewährleisten. Dies ist nicht nur wirtschaftlich begründet sondern dient auch der Vermeidung von Flächenverbrauch an anderer Stelle.

Gleichzeitig werden durch die Höhenbegrenzung zu massive Baukörper vermieden, die dem Landschafts/Ortsbild in Bezug auf die Fernsicht erheblich schaden.

Einfriedungen sollen funktional und rational, aber nicht zu massiv oder abstoßend wirken. Eine Eingrünung wird empfohlen.

7. Verkehr

- 7.1. Notwendige Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung auf den Baugrundstücken anzulegen.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (24) BauGB)

8.1. Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen und Verkehrsflächen.

- 8.2. Die Verglasung von Fenstern > 1 m² muss Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.

- 8.3. Spiegelnde Fassaden sind nicht zulässig.

8.4. Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen, soweit nicht Betriebsabläufe entgegenstehen.

Begründung:

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Minimierung der Ablenkung der Insektenwelt. Nachaktive Insekten sollen nicht angezogen werden.

Der Vogeltot an Glasflächen und spiegelnden Fassaden ist ein erhebliches Umweltproblem und soll vermieden werden.

Versickerungsfähige Beläge reduzieren die Niederschlagsabflussmengen und tragen zur Grundwasserneubildung bei. In einem Gewerbegebiet kann dies jedoch nur auf Flächen geschehen, bei denen keine intensiven Scherbelastungen auftreten und/oder keine wassergefährdenden Stoffe im Einsatz sind.

9. Flächen zum Anpflanzen von und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1. Mindestens 50 % der Freiflächen sind zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenvorschläge fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:

9.2. Pflanzenliste Bäume:

einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde

9.3. Pflanzenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Haselnuss

Begründung:

Gemäß BauNVO sollen grundsätzlich 20 % der Flächen als Grünflächen angelegt werden. Reines Präsentations- und Abstandsgrün ohne ökologische Bedeutung soll auf die Hälfte dieser Fläche begrenzt werden.

10. Ersatzregelung (gem. § 1 a (3) BauGB i.V.m. KV Hessen 2018)

10.1. Das durch die Eingriffs/Ausgleichbilanz bestimmte Punktedefizit in Höhe von 122.497 Wertpunkten ist über das Ökokonto der Gemeinde Ober-Mörlen auszugleichen.

11. Emissionskontingente (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Bereich des Mischgebietes an der Boschstraße sowie der potenziellen Entwicklungsflächen mit der Gebietsausweisung MI und WA werden für die Gewerbefläche GE3 im Geltungsbereich des B-Plans „Nr. 3 b, 1. Bauabschnitt“ auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente L EK nach der DIN 45691 festgesetzt. Die dabei vorgenommene Gliederung findet im Verhältnis zu den benachbarten GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 3A einschl. 3. Änderung“ und den weiteren potenziellen Gewerbeflächen im Bereich der Boschstraße statt.

Für den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente festgesetzt:

Tagsüber: L EK, tagsüber = 62 dB(A)/m²

Nachts: L EK, nachts = 48 dB(A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 - Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin)

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung des Mischgebietes im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3A an der Boschstraße sowie der potenziellen Entwicklungsflächen mit der Gebietsausweisung MI und WA nördlich anzuwenden. Insofern sich im Bereich der benachbarten GE-Flächen eine Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärm ergibt, sind hier die gewerblichen Lärmimmissionen im Einzelfall zu betrachten.

Begründung:

Unter der bloßen Anwendung der städtebaulichen Richtwerte könnten die gesamten zulässigen Emissionen durch den ersten sich ansiedelnden Betrieb ausgeschöpft werden; in der Folge wäre die Ansiedlung eines weiteren Betriebes nicht mehr möglich. Dies gilt nicht nur für das hier auszuweisende GE sondern auch für weitere Betriebsansiedlungen im Umfeld, insbesondere da der Flächennutzungsplan noch weitere GE Flächen vorsieht.

B. Hinweise

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone D der Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (Zone D). Die Gebote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

Kulturfähiger Boden

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen

vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 1. 9. 2018 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

Artenschutz

Die Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist auch während der Bauphase auf geeignete Weise sicherzustellen.

Führung von Abwasser

Dem Straßengelände dürfen von den Grundstücken aus keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwasser zugeleitet werden.

7 ANMERKUNG ZUM UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB wurde separat zur vorliegenden Begründung erstellt. Er enthält alle weiteren Begründungen mit Umweltbezug inklusive der Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung nach der Kompensationsverordnung Hessen 2018.

Aufgestellt im Januar 2022

Dipl. Ing Norbert Bischoff