

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Begründung

Bebauungsplan Nr. 24/2017

„Gewerbegebiet an der L 3026“ – 2. Änderung

Satzung

Planstand: 08.08.2023

Projektnummer: 219219

Projektleitung: Bode/Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

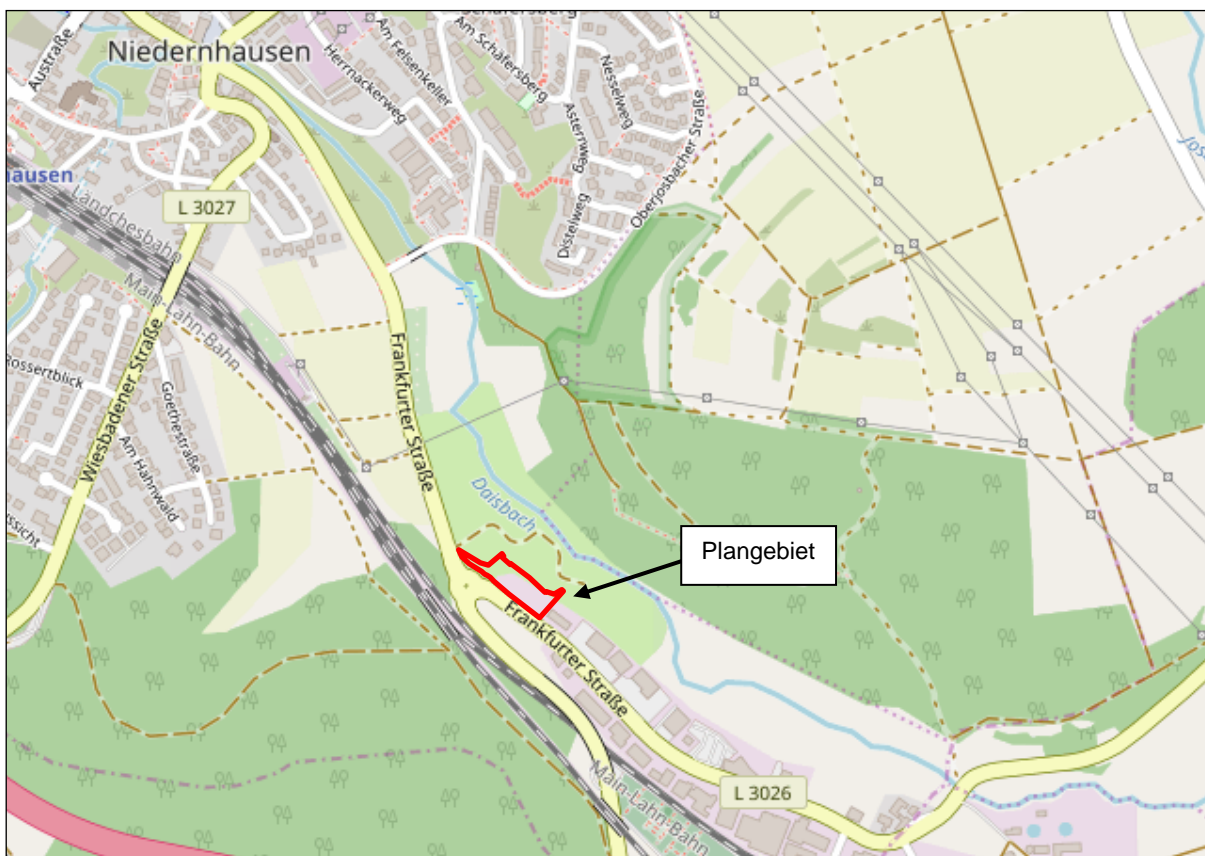
| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 2 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 2 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 1.3 Regionalplanung | 3 |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung | 4 |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung | 4 |
| 1.6 Wohn- und Gewerbeflächenkonzept | 5 |
| 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz | 5 |
| 1.8 Verfahrensart und -stand | 6 |
| 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 7 |
| 3. Inhalt und Festsetzungen | 8 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen..... | 9 |
| 3.4 Grundstückszufahrten..... | 9 |
| 3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen | 10 |
| 3.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche | 11 |
| 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs 4 BauGB) | 11 |
| 5. Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG) | 12 |
| 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange | 12 |
| 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 12 |
| 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung | 13 |
| 6.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB..... | 13 |
| 7. Immissionsschutz | 17 |
| 8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 18 |
| 8.1 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung..... | 18 |
| 8.2 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet | 19 |
| 8.3 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer | 19 |
| 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz | 19 |
| 10. Denkmalschutz | 20 |
| 11. Bodenordnung | 20 |
| 12. Kosten | 20 |

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Der Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen am 30.03.1993 als Satzung beschlossen und erlangte am 29.07.1993 Rechtsgültigkeit. Dem Gebot der städtebaulichen Ordnung folgend, wurde damals durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan die rechtliche Voraussetzung zur Erschließung der zum damaligen Zeitpunkt unbebauten Flächen geschaffen. Vorliegend soll der rd. 0,9 ha umfassende Teilbereich der hier in Rede stehenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ redaktionell überarbeitet und geändert werden. Die Bebauungsplanänderung samt Veränderungssperre für den entsprechenden Bereich wurde durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 01.11.2017 unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ – 2. Änderung beschlossen. Planziel ist die Modifikation bestehender Festsetzungen, um damit u.a. die Standortvoraussetzungen für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Für den in Rede stehenden Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wurde in der Vergangenheit die Umsiedlung des ehemaligen Falken-Verlag-Gebäudes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Das Vorhaben scheiterte aus betrieblichen Gründen ebenso wie die Ansiedlung eines Rewe-Marktes, dem raumordnerische Aspekte entgegenstanden. Die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen sollen demnach vor allem bezüglich der Höhenentwicklung, welche eine bis zu fünfgeschossige Bebauung ermöglichen, durch das Bebauungsplanverfahren verträglich an die Umgebungsbebauung angepasst werden. Durch die Anpassung bestehender und der Formulierung zusätzlicher Festsetzungen soll einer effizienteren Grundstücksausnutzung Rechnung getragen und eine Entwicklung der bisher unbebauten Flächen befördert werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2020), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

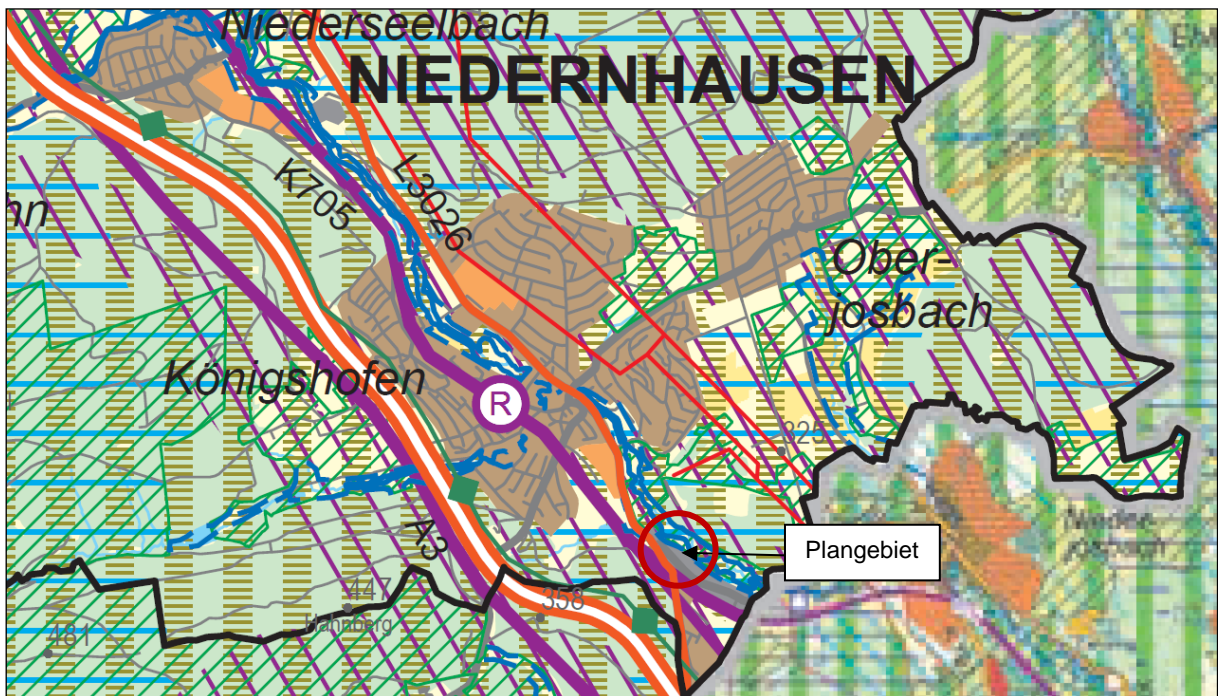
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 5/12, 5/13 und 5/11 der Flur 6, Gemarkung Niedernhausen und besitzt eine Flächengröße von rd. 0,89 ha. Der ruderalisierte Planstandort befindet sich im südöstlichen Ortseingangsbereich der Gemeinde Niedernhausen, nördlich der Frankfurter Straße. Das Anwesen liegt seit vielen Jahren brach und wird im Südosten als Abstell- und Baustelleneinrichtungsfläche eines in der Nähe ansässigen Betriebes genutzt. Die unbebauten nordöstlichen Grundstücksbereiche unterliegen derzeit keiner Nutzung. Die weitgehend ebene Fläche bösch in Richtung der Talau der Daisbach mit offenen Grünlandbereichen frischer bis feuchte Standorte ab. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes an der L 3026. Das Areal ist ferner geprägt durch die angrenzende Bebauung entlang der Frankfurter Straße. Im Südosten des Planstandortes schließen sich weitere Einzelhandelsbetriebe an. Der Projektstandort ist aufgrund seiner Lage in direkter Nachbarschaft zur Kreisverkehrsanlage im Schnittpunkt der Landesstraßen L 3026 und L 3028 gut erreichbar. Die L 3028 stellt aus südlicher Richtung eine wichtige Einfallstraße der Gemeinde Niedernhausen dar und stellt eine Verbindung zur A 3 her. Nordwestlich, unweit des Planstandorts, schließt sich der Bereich zwischen der Frankfurter Straße/ L 3026 und der Bahntrasse an.

1.3 Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



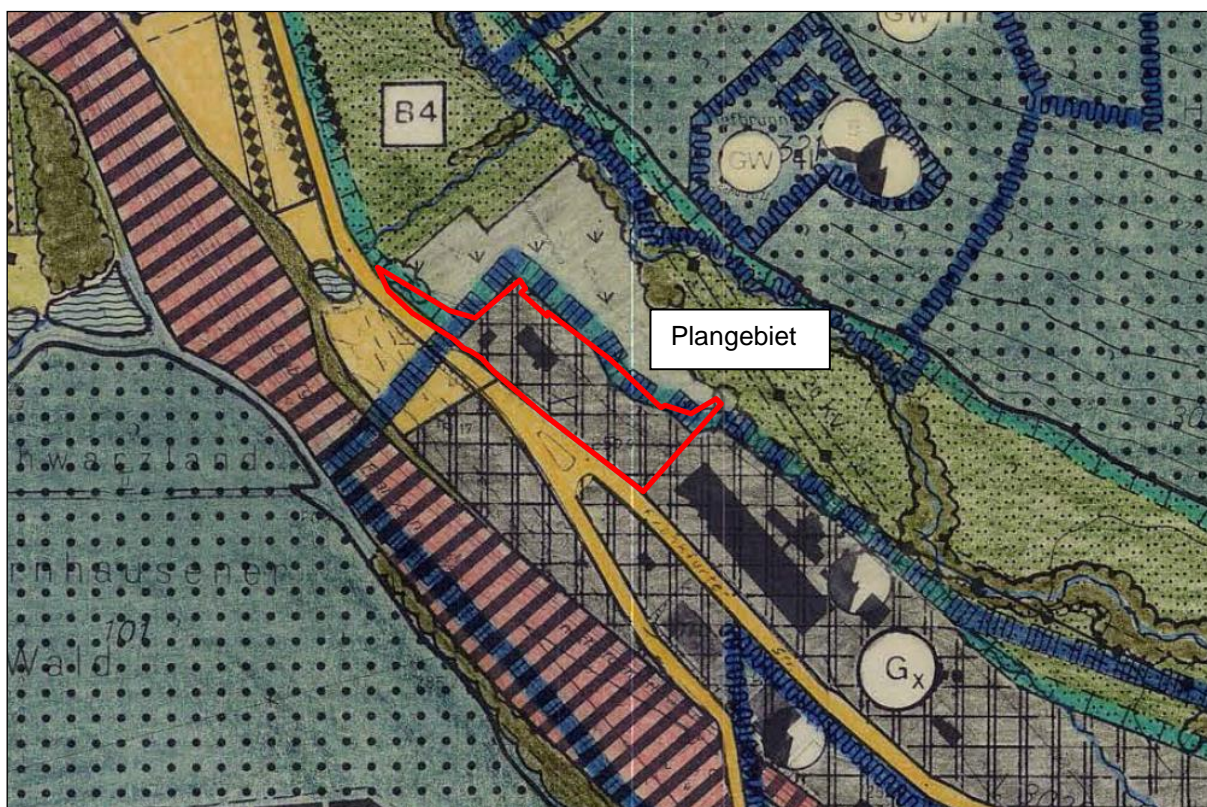
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche (Bestand), sowie in Randbereichen kleinräumig als Grünlandbereiche sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen entwickelt.

Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans



Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ - 2. Änderung liegt im Bereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ und ist größtenteils als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Ursprungsbebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung am 30.03.1993 als Satzung beschlossen und am 29.07.1993 rechtskräftig bekannt gemacht. Um die Umsiedlung des ehemaligen Falken-Verlag Gebäudes in der Vergangenheit bauplanungsrechtlich vorzubereiten, setzt der Bebauungsplan bisher eine maximal fünfgeschossige Bebauung mit einer talseitigen Firsthöhe von max. 23 Meter sowie einer bergseitigen Firsthöhe von max. 17 Meter über dem natürlichen Geländeniveau fest. Im Sinne einer mehrgeschossigen Bebauung wurden ebenfalls die Grund- und Geschossflächenzahl auf GRZ = 0,5 und GFZ = 2,0 sowie die abweichende Bauweise als zulässig festgesetzt.

1.6 Wohn- und Gewerbeflächenkonzept

Die hier in Rede stehenden gewerblichen Bauflächen waren nicht Untersuchungsgegenstand des Wohn- und Gewerbeflächenkonzeptes der Gemeinde Niedernhausen, dessen Ziel es ist, zur Ermittlung der „voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde“ in Bezug auf die Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung den zukünftige Flächenbedarf zu ermitteln und in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. In diesem Sinne wird der perspektivischen Wohn- und Gewerbeentwicklung im Gemeindegebiet nicht vorweggegriffen, da für die Baugrundstücke im Bereich der 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 24/2017 „Gewerbegebiet an der L 3026“ bereits Baurecht besteht und diese lediglich eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten erfahren.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“



genordet, ohne Maßstab

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Anpassungen der Festsetzungen im Bereich eines seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplans vorgenommen, um die Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu optimieren und eine umgebungsverträgliche Bebauung zu ermöglichen.

Ein Eingriff in bisher unbeplante Außenbereiche wird folglich nicht vorbereitet. Der Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird somit Rechnung getragen. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher abgesehen werden.

1.8 Verfahrensart und -stand

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 01.11.2017 Bekanntmachung: __.__.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | entfallen (<i>beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB</i>) |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | entfallen (<i>beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB</i>) |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | ___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____ <i>* Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.</i> |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs.2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | ___.__.____ |

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier (amtliches Bekanntmachungsorgane der Gemeinde Niedernhausen).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,

3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. die in der Anlage beigefügte UVP-Vorprüfung zu dieser Begründung) und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 qm zurück.

Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären.

Durch die Änderung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes in der bereits skizzierten Art und Weise wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher als zielführend und zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die bestehende Anbindung der voll erschlossenen gewerblichen Bauflächen über die Landesstraße L 3026 (Frankfurter Straße) in direkter Nachbarschaft zur Kreisverkehrsanlage im Schnittpunkt mit der L 3028 ist gesichert. Eine Anbindung an die L 3028 und den angrenzenden Kreisverkehr ist ohne Durchführung von Ortslagen vorhanden. Weitere Maßnahmen zur verkehrlichen Anbindung sind nicht erforderlich. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Niedernhausen Gewerbegebiet“ befindet sich in rund 300 m Entfernung an der Frankfurter Straße. Entlang der L 3026 verläuft aus der Ortslage Niedernhausen kommend ein Fuß- und Radweg in Richtung Eppstein, welcher mit dem Übergang auf die L 3028 am Plangrundstück endet.

Im Bereich des angrenzenden Kreisverkehrs werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um verkehrliche Konflikte und Gefahrensituationen bei der Ein- und Ausfahrt in den Kreisverkehr ausschließen zu können und keine Verschlechterung der verkehrlichen Situation herbeizuführen.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt zudem eine digitale, zeichnerische und redaktionelle Aufarbeitung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Weiterhin war es das vorrangige Ziel des Bebauungsplanes, mit Hilfe des integrierten Landschaftsplanes durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen eine adäquate Einbindung in die Landschaft zu erreichen und Störungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auch weiterhin ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Nutzungen der näheren Umgebung werden der vorliegenden Bebauungsplanänderung die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen und städtebauliche Konflikte auf die gewachsenen Strukturen und die angrenzende Bebauung ausgeschlossen werden und die noch im Gebiet verbleibenden Gewerbeflächen für ansiedlungsbereite Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. Zudem stehen Flächen für z.B. Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Gemeindegebiet, z.B. in gemischt genutzten Bereichen, zur Verfügung. Vor allem sollen die in der Gemeinde aktuell nur begrenzt zu Verfügung stehenden Gewerbeflächen qualitativ entwickelt und mögliche Konflikte, die mit den ausgeschlossenen Nutzungen einhergehen können, vermieden werden. Daneben werden auch Tankstellen, mit Ausnahme von sog. Elektrotankstellen, als unzulässig festgesetzt. Nach § 4 Ziff. 16 der Wasserschutzgebietsverordnung sind in der Zone III der Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen III „Hirschborn“ Maßnahmen, die im Widerspruch zur jeweils gültigen Fassung der Anlagenverordnung (VAwS) stehen verboten. Wirtschaftlich betriebene Tankstellen fallen gemäß § 39 Abs. 1 VAwS in die Gefährdungsstufe von Wasserschutzgebieten und dürfen in Zone III nicht errichtet werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des

Plangebietes. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden gewerblichen Bauflächen und ermöglichen so eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung und Ausnutzung der Baugrundstücke.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der Bebauungsplan setzt für das Gewerbegebiet entgegen der bisherigen Festsetzung eine GRZ von 0,7 fest und bleibt hinter der Höchstgrenze der gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete maximal zulässigen Grundflächenzahl zurück. Lediglich für Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Überschreitungen bis zu einer GRZ = 0,9 können zugelassen werden, wenn Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, befestigt werden und keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Der Umgebungsbebauung entsprechend wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine maximale Höhe von 11,5 m festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird die Oberkante der südlich an das Plangrundstück zugewandten Erschließungsstraße „Frankfurter Straße“ (L 3026) in der Mitte der Fahrbahn, gemessen senkrecht in der Mitte der zur Straße zugewandten Baugrenze, festgelegt.

Die Reduzierung der Festsetzungen zur Höhenentwicklung korrigiert die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes in dem Bereich, der für die Umsiedlung des Falken-Verlag-Gebäudes vorgesehen war und führt die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Niedernhausen für das Gewerbegebiet an der L 3026 fort.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung. Darüber hinaus sind Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 Grundstückszufahrten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Frankfurter Straße (L 3026). Der Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ setzt für jedes Grundstück und für jeden Betrieb, auch wenn dieser mehrere Grundstücke umfasst, max. zwei Zufahrten fest. Die vorliegende Änderungsplanung nimmt hier keine Modifikationen vor. Die Festsetzungen gelten unverändert fort.

Im Bereich des angrenzenden Kreisverkehrs werden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um verkehrliche Konflikte und Gefahrensituationen bei der Ein- und Ausfahrt in den Kreisverkehr ausschließen zu können.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mitsamt Unterbau in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Pflastersteine mit offenen Fugen, Ökopflaster, etc.) mit einem mittleren Abflussbeiwert (Teil des Niederschlags, der direkt zum Abfluss gelangt) von maximal 0,6 zu befestigen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

In vorstehend genannten Zusammenhang werden auch flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche (soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen) zur Freiflächengestaltung als unzulässig festgesetzt, da diese Anlagen tatsächlich auch als vollversiegelte Bereiche einzustufen sind und keinen Beitrag für ein durchgrüntes Plangebiet leisten. Unberührt davon bleiben Wege oder Spritzwasserschutzumrandungen an Gebäuden (bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand oder eine horizontale Maschenweite von 0,2 m aufweisen, um bodengebundenen Tieren und Kleinsäugetern zumindest in Teilen auch weiterhin die Durchwegbarkeit des Plangebietes und die Erreichbarkeit der begrünten Heckenbereiche zu ermöglichen.

Dem Planziel des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der L 3026“ mit integrierten Landschaftsplan entsprechend, werden weiterhin ergänzende grünordnerische Festsetzungen in der vorliegenden Änderungsplanung umgesetzt. Je Symbol in der Plankarte ist entlang der Erschließungsstraße (L 3026) ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 qm mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Artenliste 4.1.5 zu begrünen.

Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Die Festsetzung trägt dazu bei, die Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren und hat positiven Einfluss auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60% dauerhaft extensiv zu begrünen. Zulässig sind Aussparungen der Dachbegrünung im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte und ähnlicher Aufbauten. Die Substratschicht muss mind. eine mittlere Dicke von 15 cm aufweisen und kann in der Dicke variabel, jedoch mind. 10 cm, ausgebildet werden.

Unter Hinzunahme der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „naturnahe Gehölzsukzession“ wird die Herstellung einer durchgehenden Randeingrünung gewährleistet. In diesen Bereichen sind die vorhandenen Gehölze und Randbereiche zu erhalten und ihrer eigenen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Pflege ist auf das notwendigste (z.B. Verkehrssicherung) zu reduzieren.

Hiermit wird den Grundsätzen der landschaftlichen Einbindung des Ursprungsbebauungsplanes Rechnung getragen, der an den Grenzen des Geltungsbereiches und vor allem im Übergang zum Außenbereich der angrenzenden Talau die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen vorsah.

Darüber hinaus sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung und -genehmigung die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen

III „Hirschborn“ des Wasserbeschaffungsverbandes Niedernhausen/Naurod, Gemarkung Oberjosbach, Rheingau-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 17.11.2008 einzuhalten.

Hinweis: Gemäß § 4 Ziff. 2 des mit Verordnung vom 17.11.2008 festgesetzten Wasserschutzgebietes ist in der Zone III das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen, verboten. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden, oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten lässt.

Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen auf zu "Wohnzwecken" genutzten Grundstücken und Niederschlagswasser von Dachflächen von "landwirtschaftlich" genutzten Gebäuden. Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Gewerbegebiet handelt, kann die Untere Wasserbehörde keine gemäß § 13 der o.a. Wasserschutzgebietsverordnung mögliche Ausnahmezulassung bzw. gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz mögliche Befreiung von dem o.g. Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung zur unterirdischen Versickerung von Abwasser in Aussicht stellen. Details sind im Rahmen der konkreten Objektplanung und auf Baugenehmigungsebene zu klären.

3.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Der Uferrandabstand von 10 m gemäß § 23 HWG (Hessisches Wassergesetz) wird im Bebauungsplan ab der Flurstücksgrenze der Gewässerparzelle als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Mit diesem Abstand wird auch der von den auf der Gewässerparzellen sichert somit auch unter landschaftsgestalterischen (Sichtachse entlang des Gewässers und Erhalt des Ortsbildes) sowie aus stadtoökologischen und -klimatischen Gesichtspunkten (Frischluftaustausch, etc.) einen ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung. Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist zu erhalten.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs 4 BauGB)

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO und unter Bezugnahme zu den bisherigen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass nur Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (rot, braun, anthrazit, schwarz) und dauerhafte Begrünungen zulässig.

Auf die Möglichkeiten zur Dachbegrünung von Leichtdächern (z.B. Vordächer, Garagendächer, Carportdächer aber auch Industriebauten) mit üblicherweise geringen statischen Reserven wird

hingewiesen. Leichtdächer bezeichnen Dachelemente, deren Eigengewicht 10 kg / m² nicht überschreitet (herkömmliche Dachziegel wiegen zwischen 40 und 100 kg / m²).

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt. Auf die Möglichkeit zur Errichtung von „Solar Carports“ wird hingewiesen. Für alle anderen Bauteile sind nur gedeckte oder hell getönte Farben zulässig. Grelle oder glänzende Farben sowie Volltonfarben sind unzulässig.

In Bezug auf Einfriedungen wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig sind. Darüber hinaus sind mind. 30 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO).

Es wird aufgrund der negativen Auswirkungen auf das Stadtklima, auf die Bodenversiegelung, auf den Oberflächenwasserabfluss und auf die Artenvielfalt empfohlen, dass auf flächige Schotter- bzw. Gesteinsaufschüttungen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen verzichtet wird.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO müssen sich die Werbeanlagen an Gebäuden insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung wird die Oberkante der südlich an das jeweilige Baugrundstück zugewandten Erschließungsstraße „Frankfurter Straße“ in der Mitte der Fahrbahn, gemessen senkrecht in der Mitte der zur Straße zugewandten Baugrenze, festgelegt.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt sowie zum Schutz der Entwässerungsanlagen und vor Überschwemmungen wird festgesetzt, dass das auf (unbegrüntem) Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Grünanlagenbewässerung zu verwenden ist.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Da im vorliegenden Fall die Ausnutzbarkeit einer bereits baulich vorgeprägten Fläche optimiert, die Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich befindlichen Flächen vermieden und im Bebauungsplan eine entsprechende Grundstückseingrünung durch die Festsetzung von flächenhaften Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen wird, kann dies nach diesseitiger Einschätzung als zulässig erachtet werden.

6.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt an der Frankfurter Straße, südöstlich von der Gemeinde Niedernhausen. Das umliegende Gebiet ist vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen und dem Auenbereich der Daisbach geprägt. Nördlich vom Plangebiet liegen Grünlandbereiche frischer bis feuchte Standorte und Gehölzstrukturen. Die Vegetation des Plangebietes setzt sich aus einer Gräser-reichen ausdauernden Ruderalflur zusammen, die sich aufgrund bestehender Bodenverdichtungen, nährstoffarmen Substraten und Unternutzung entwickelte. Stellenweise treten Zierpflanzen (Thuja, Gilbweiderich, Gartennelke, Spornblume) im Pflanzenbestand auf. Die südöstlichen Plangebietsbereiche sind teilweise gepflastert und asphaltiert und werden als Lagerfläche für Baustelleneinrichtungen verwendet. Zwischen der Frankfurter Straße und der Lagerflächen verläuft ein ruderal bewachsener Erdwall. Die nördlichen Plangebietsränder fallen über eine steile Böschung in den Auenbereich ab. Die Böschungsbereiche sind dicht mit Pioniergehölzen (Hänge-Birke, Bergahorn, Zitter-Pappel, Weide) bewachsen. Die Gehölze entlang des Grabens im südöstlichen Randbereich des Plangebietes setzen sich aus Arten frischer bis feuchte Standorte zusammen.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Die vorhandenen Biotope und Nutzungstypen sind vollständig durch anthropogene Einflüsse (starken Bodenveränderungen) bedingt. Eine fehlende Folgenutzung auf einem Großteil der Fläche förderte die natürliche Sukzession auf der Fläche. Hierbei ist das dichte Pioniergehölz entlang der nördlichen Böschungsbereiche hervorzuheben, dass mit der vorliegenden Planung erhalten bleibt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird das wesentliche Planziel zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gewahrt. Durch die Änderung der Baugrenzen werden in Teilen auch Bereiche, welche für die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgesehen waren, durch überbaubare Grundstücksfläche überplant. Die grünordnerischen Festsetzungen werden durch geeignete und überarbeitete Festsetzungen innerhalb und am Rande des Plangebietes aufgegriffen und im Sinner eine optimierten Grundstücksausnutzung modifiziert. Zusammenfassend werden keine naturschutzfachlichen Belange durch das Vorhaben berührt.



Erdwall, Frankfurter Straße



Lagerflächen im Plangebiet



Pioniergehölze entlang der nördlichen Bereiche



Ruderalflur; Blick nach Nordwesten

Tab. 1: Pflanzenarten im Plangebiet. Aufnahmezeitraum Juni 2018 und Februar 2020

| Art | Deutscher Name | Art | Deutscher Name |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn | <i>Lolium perenne</i> | Deutsches Weidelgras |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn | <i>Lysimachia punctata</i> | Punktierte Gilbweiderich |
| <i>Achillea millefolium</i> | Gemeine Schafgarbe | <i>Melilotus officinalis</i> | Gelber Steinklee |
| <i>Agrostis capillaris</i> | Rotes Straußgras | <i>Papaver spec.</i> | Mohn |
| <i>Arrhenatherum elatius</i> | Gewöhnlicher Glatthafer | <i>Plantago lanceolata</i> | Spitz-Wegerich |
| <i>Artemisia vulgaris</i> | Beifuß | <i>Plantago major</i> | Breit-Wegerich |
| <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke | <i>Poa pratensis</i> | Wiesen-Rispengras |
| <i>Calamagrostis epigejos</i> | Land-Reitgras | <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| <i>Centranthus ruber</i> | Rote Spornblume | <i>Reseda lutea</i> | Gelbe Wau |
| <i>Cichorium intybus</i> | Wegwarte | <i>Rosa canina</i> | Heckenrose |
| <i>Cirsium arvense</i> | Acker-Kratzdistel | <i>Rubus sectio Rubus</i> | Brombeerstrauch |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn | <i>Rumex acetosa</i> | Wiesen-Sauerampfer |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Besenginster | <i>Salix spec.</i> | Weide |
| <i>Dactylis glomerata</i> | Gewöhnliches Knäuelgras | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Daucus carota</i> | Gewöhnliche Möhre | <i>Securigera varia</i> | Bunte Beilwicke |
| <i>Dianthus spec.</i> | Gartennelken | <i>Solidago canadensis</i> | Kanadische Goldrute |
| <i>Dipsacus spec.</i> | Karde | <i>Tanacetum vulgare</i> | Rainfarn |
| <i>Erigeron annuus</i> | Einjähriges Berufkraut | <i>Taraxacum sect. Rud.</i> | Gewöhnlicher Löwenzahn |
| <i>Galium album</i> | Weißes Labkraut | <i>Thuja spec.</i> | Lebensbaum |
| <i>Geum urbanum</i> | Echte Nelkenwurz | <i>Trifolium arvense</i> | Hasen- Klee |
| <i>Hypericum spec.</i> | Johanniskraut | <i>Trifolium dubium</i> | Kleiner Klee |
| <i>Juncus inflexus</i> | Blaugrüne Binse | <i>Trifolium pratense</i> | Rot-Klee |
| <i>Lactuca serriola</i> | Stachel-Lattich | <i>Urtica dioica</i> | Große Brennnessel |
| <i>Linaria vulgaris</i> | Gewöhnliches Leinkraut | <i>Verbascum spec.</i> | Königskerze |

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten darstellen, ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Um Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Baumhöhlen und Gebäude sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen.
- Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von gefährdeten Arten (z.B. Insekten, Fledermäuse und Vögel) sind durch die Anbringung und Integration geeigneter Nisthilfen zu erhalten.

Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima

Die Böden des Plangebietes sind bereits vollständig anthropogen überprägt. Der Auenlage bedingt würden Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten und aus lösslehmhaltigen Soliflukti-
onsdecken vorkommen. Das Höhenniveau des Plangebietes wurde durch Erdaufschüttungen der angrenzenden Straße angepasst. Die nördliche Randbereiche weisen daraufhin scharfe Böschungskanten mit steilen Abhängen auf. Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Zudem wird auf eine sparsame sowie schonende Nutzung bezüglich der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes verwiesen (§1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Eine weitere Maßnahme zur Eingriffsminderung stellen die grünordnerischen Festsetzungen dar, soweit diesen weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

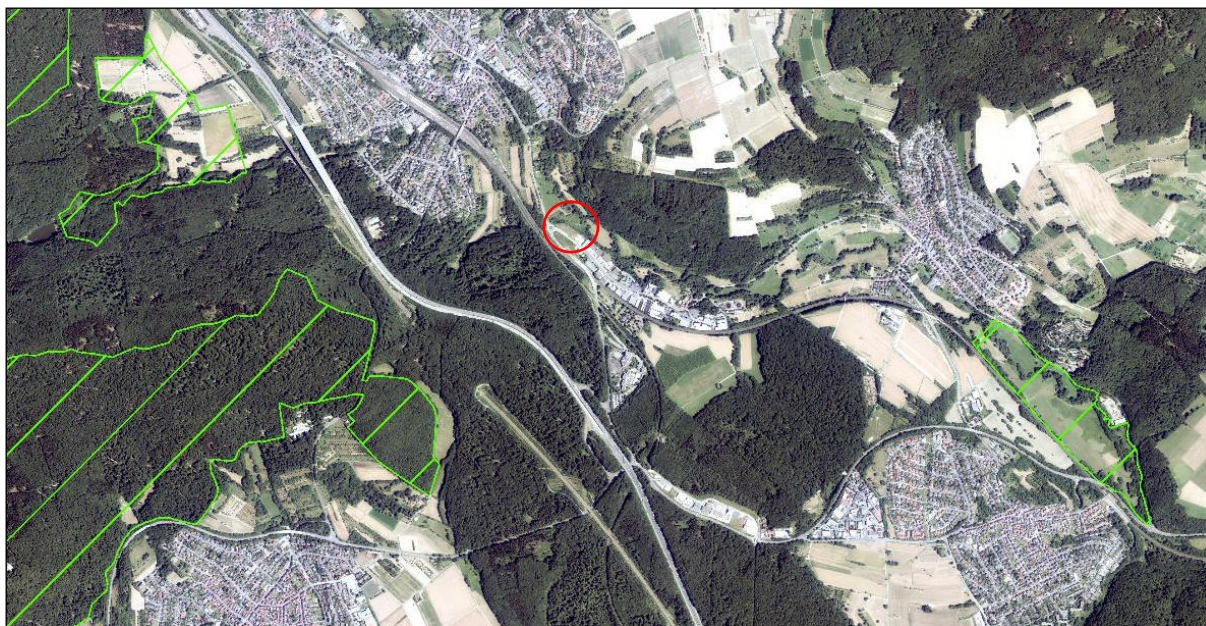
Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. In etwa 100 m nördlicher Entfernung befindet sich das Fließgewässer „Daisbach“. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des „Wasserschutzgebietes TB Hirschborn, WBV Niedernhausen/Naurod“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Zudem liegt in etwa 1 km südlicher Richtung das Heilquellenschutzgebiet „HQS Wiesbaden“. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in einem Abflussgebiet.

Das Gebiet wird im Zuge der Bauleitplanung zu großen Teilen versiegelt. Durch die geplante Erhaltung der Eingrünung bzw. der Gehölzstrukturen im Westen werden sich die Auswirkungen der vorbereitenden Bebauung jedoch vorwiegend auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung sowie einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur der Umgebung zu rechnen ist. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch die Überplanung des Gewerbegebietes nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ in rd. 1,2 km westlicher Entfernung, das FFH-Gebiet Nr. 5815-303 „Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen“ in etwa 2,2 km nordwestlicher Richtung sowie das FFH-Schutzgebiet Nr. 5816-307 „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ in rd. 1,5 km südöstlicher Entfernung.

Aufgrund der gegebenen Entfernung sowie dem bereits weitgehend anthropogen geprägten und versiegelten Bereichen innerhalb des Plangebietes, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf die FFH-Gebiete zu erwarten.



Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den FFH-Schutzgebiet Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“, dem FFH-Schutzgebiet Nr. 5815-303 „Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen“ sowie FFH-Schutzgebiet Nr. 5816-307 „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 07.02.2020, eigene Bearbeitung)

Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung und Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der Bevölkerung u.a. auch aufgrund der räumlichen Distanzen zu den Ortsteilen von Niedernhausen insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens in den umgebenden Bestand ein. Vorliegend wird auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig ist.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes ist primär die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen, welche keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge hat, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultiert.

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

7. Immissionsschutz

Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG folgend, 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 auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Diesem Ziel entsprechend weist bereits der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23/80-86 „Gewerbegebiet an der

L 3026“ ein Gewerbegebiet mit ausreichendem und deutlichem Abstand zu den Wohnlagen der Gemeinde Niedernhausen aus.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Bereich des bestehenden Standortes innerhalb des Gewerbegebietes im Rahmen der Überplanung des bestehenden Planungsrechtes vorliegend nicht zu erwarten. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterer Handlungsbedarf.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem und ist voll erschlossen. Das Schmutzwasser soll dem Schmutzwasserkanal in der Frankfurter Straße zugeleitet werden. Gemäß der aktuellen Schmutzfrachtberechnung aus dem Jahre 2012 erfolgt die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Niedernhausen in der Frankfurter Straße zur Regenentlastungsanlage "Regenüberlaufbecken (ROB) vor der Kläranlage (Gewerbegebiet Frankfurter Straße)" des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserab- leitung erfolgt von dort dann über die weiterführenden verbandseigenen Abwasseranlagen zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Niedernhausen des Abwasserverbandes Main-Taunus. In diesem Kontext wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, 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.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8.2 Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Brunnen III „Hirschborn“ des Wasserbeschaffungsverbandes Niedernhausen/Naurod, Gemarkung Oberjosbach, Rheingau-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 17.11.2008. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Gemäß § 4 Ziff. 2 des mit Verordnung vom 17.11.2008 festgesetzten Wasserschutzgebietes ist in der Zone III das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen, verboten. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden, oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten lässt.

Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen auf zu "Wohnzwecken" genutzten Grundstücken und Niederschlagswasser von Dachflächen von "landwirtschaftlich" genutzten Gebäuden. Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Gewerbegebiet handelt, kann die Untere Wasserbehörde keine gemäß § 13 der o.a. Wasserschutzgebietsverordnung mögliche Ausnahmezulassung bzw. gemäß § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz mögliche Befreiung von dem o.g. Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung zur unterirdischen Versickerung von Abwasser in Aussicht stellen.

8.3 Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Schwarzbaches bzw. dessen Nebengewässer dem Daisbach, jedoch außerhalb des Hochwassergefahrenbereiches bzw. des festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100, FKZ 2496 Schwarzbach.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Im Bereich der Plangebietsfläche sind Aufschüttungen und Ablagerungen bekannt. Ob diese als Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen einzustufen sind, ist der Gemeinde Niedernhausen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Auf die Möglichkeit von Bodenverunreinigungen wird ausdrücklich hingewiesen. Aus bautechnischer Sicht wird vor Einleitung der weiteren nachfolgenden Planungsebenen explizit ein Baugrundgutachten empfohlen. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

10. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologisch relevanten Gebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12. Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen voraussichtlich keine Kosten.

Planstand: 08.08.2023

Projektnummer: 219219

Projektleitung: Bode/Bock

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de