

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

OT OBERSEELBACH

Bebauungsplan Nr. 53/99

GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE

BEGRÜNDUNG

(PP-MM/AW) begründ-3809.DOC

Stand 30.10.2001/GP

PLANUNGSBÜRO
HUBERT HENDEL

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TEL 0611/300 123 · FAX 0611/30 41 05

INHALTSVERZEICHNIS

1. BEGRÜNDUNG	5
1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE	5
1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen RROPS'95	5
1.2.2 Flächennutzungsplan FNP'81	6
1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG	6
1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG	7
1.5.1 Geplante Flächennutzung	7
1.5.2 Geplante Bebauung	7
1.6 FLÄCHENBILANZ	9
1.7 ERSCHLIESSUNG	9
1.7.1 Verkehr	9
1.7.2 Versorgung	9
1.7.3 Entsorgung	9
1.8 GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 20 + 25 BauGB	10
1.8.1 Naturräumliche Gliederung	10
1.8.2 Relief + Geologie	10
1.8.3 Boden	11
1.8.4 Hydrologie	11
1.8.5 Klima	11
1.8.6 Schutzgebiete	12

1.8.7	Biotopstrukturen.....	12
1.8.8	Landschaftsbild/Erholung.....	13
1.9	EINGRIFFSREGELUNG § 1a (2) + (3) BauGB	13
1.9.1	Eingriffserheblichkeit.....	13
1.9.2	Bilanzierung der Eingriffe + Ausgleichsmassnahmen.....	14
1.9.3	Nutzungsbilanz Bestand/Planung.....	14
1.10	BODENORDNUNG	15
1.11	KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG	15

2. PLANUNTERLAGEN

2.1 BESTANDSPLAN

2.2 SCHNITT

2.3 Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

3. ANLAGEN

3.1 Immissionsgutachten

1. BEGRÜNDUNG

Mit dem Bebauungsplan für das GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE soll sowohl die bestehende Nutzung als auch die notwendige Entwicklung im Bereich des ehemaligen Betonwerkes planungsrechtlich gesichert und in die städtebauliche Ordnung integriert werden.

1.1 GELTUNGSBEREICH, GRÖSSE + TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE umfasst folgende Flächen:

FLUR 3

Flurstücke Nr.: 41/2, 41/3 + 55/7.

Der Planbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 2,4 ha. Das natürliche Gelände fällt stark von 308,50 m ü.NN im Nordosten nach Südwesten auf 299,95 ü.NN. Die Fläche im Geltungsbereich wurde terrassiert und umfasst zwei weitgehend ebene Flächen, die bis an die Flurstücksgrenzen reichen.

1.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Südhessen RROPS'95

NIEDERNHAUSEN gehört zum Rheingau-Taunus-Kreis und liegt nordöstlich des Ballungsraumes WIESBADEN in der naturräumlichen Einheit HOHER TAUNUS und im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS.

Die Gemeinde NIEDERNHAUSEN ist im RROP als Unterzentrum ausgewiesen und wird dem übrigen Ordnungsraum zugeordnet. Dieser soll eine Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für den Verdichtungsraum übernehmen. Hierbei sind negative Verdichtungsfolgen zu vermeiden und die Naturpotenziale zu erhalten.

OBERSEELBACH liegt zwischen Niedernhausen und Idstein. Durch die L 3026 besteht eine gute Verkehrsanbindung zum Verdichtungsraum WIESBADEN als Oberzentrum und dem Mittelzentrum IDSTEIN sowie den Autobahnanschlüssen der A 3 Idstein (nördlich) und Niedernhausen (südlich). Damit weist OBERSEELBACH eine sehr gute verkehrliche und funktionsräumliche Verflechtung auf.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege und einem Bereich für die Grundwassersicherung. Weiterhin wird der östlich des Daisbaches gelegene Abschnitt von einem Bereich für den Arten- und Biotopschutz sowie einem Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer überlagert.

1.2.2 Flächennutzungsplan FNP'81

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes **GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE** als gewerbliche Baufläche aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des FNP, so dass es sich um einen Bebauungsplan i.S. des § 8 (2) BauGB handelt.

1.3 UMGEBUNG + FLÄCHENNUTZUNG

Das Plangebiet liegt zwischen Oberseelbach im Norden und Niedernhausen im Süden, westlich der L 3026 und zwischen dieser Straße und dem Plangebiet befindet sich eine ca. 35 m breite Waldfläche.

Die westliche Grenze bildet der Daisbach. Im Norden grenzt an das Plangebiet eine bepflanzte Steilböschung mit anschließenden Wiesenflächen, im Süden schließen ebenfalls nach einem Steilhang Wiesenflächen an. Nordöstlich befindet sich ein Altersheim, südlich die **FAHRTMÜHLE**.

Die Fläche des Plangebietes ist künstlich terrassiert und komplett versiegelt.

1.4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

In dem Plangebiet befand sich ursprünglich ein Betonwerk. Seit der Schließung des Betonwerkes haben sich in diesem Bereich verschiedene Gewerbebetriebe niedergelassen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die städtebauliche Ordnung herbeigeführt und planungsrechtlich gesichert werden.

Das **GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE** ist vollständig erschlossen. Durch den unmittelbaren Anschluss an die L 3026 und die Nähe zu den Städten Wiesbaden und Idstein sowie den Anschlüssen zur Autobahn A 3 ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes gewährleistet.

Um Konflikte mit dem angrenzenden Altersheim zu vermeiden, sind durch eine gutachtliche Stellungnahme die zulässigen immissionsbezogenen Schallleistungspegel zu ermitteln.

Parallel zum Bebauungsplan wird die Entlassung des Geltungsbereiches aus der Landschaftsschutzverordnung beantragt. Falls die Entlassung aus der LSVO nicht erfolgen sollte, ist es erforderlich, für bauliche Veränderungen im Geltungsbereich eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung einzuholen.

Dem RP Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt, liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen vor.

1.5 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Mit dem Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE einschließlich Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Absicherung für die bestehende gewerbliche Nutzung sowie die Weiterentwicklung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, insbesondere des Altersheimes, geschaffen.

Mit der Ausweisung der Flächen im Bebauungsplan werden den ansässigen einheimischen Betrieben neben der Bestandssicherung auch Entwicklungsmöglichkeiten geboten, um neueren Anforderungen Rechnung tragen zu können. Damit werden nicht nur Arbeitsplätze gesichert, sondern auch neue Beschäftigungsmöglichkeiten geschaffen und die Infrastruktur für das Gemeindegebiet verbessert.

Zur Sicherung der Planung und Finanzierung wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern geschlossen.

1.5.1 Geplante Flächennutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen Nutzung durchgehend als Gewerbegebiet ausgewiesen und unter Beachtung der gutachterlichen Stellungnahme durch die Vorgabe eines Schalleistungspegels für das gesamte Plangebiet der direkten Nachbarschaft zum Altersheim Rechnung getragen.

Da der Planungsbereich bereits vollständig versiegelt ist, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Gewässerschutzstreifen zum westlich liegenden Daisbach wird eingehalten. Zum vorhandenen Wald im Osten des Planbereiches wird ebenfalls die erforderliche Abstandsfläche, in der lediglich eine Lagernutzung ohne dauerhaften Aufenthalt zulässig ist, berücksichtigt.

1.5.2 Geplante Bebauung

Die Festsetzungen zur Bebauung orientieren sich am Entwicklungsbedarf der einzelnen Betriebe und an den landschaftlichen Gegebenheiten.

Damit sich die Bebauung ins Landschaftsbild einfügt, werden die Höhen der baulichen Anlagen begrenzt. Da es sich zudem vom Grundsatz her weitgehend um eine Bestandssicherung handelt, entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund des nordöstlich und östlich angrenzenden Waldes sind bei einer Neubebauung im Bereich des Flurstückes Nr. 41/3 Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor umstürzenden Bäumen zu treffen. Durch eine Textliche Festsetzung wird geregelt, dass auch künftig in diesem Bereich keine Gebäude errichtet werden dürfen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

Zur Beurteilung der Immissionen der innerhalb des Geltungsbereiches ansässigen Betriebe in Bezug auf das nahegelegene Altersheim wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das auch die Auswirkungen des Betriebsverkehrs berücksichtigt.

Dabei wurden die von den Betrieben ausgehenden und auf die Wohnbereiche des Altersheimes einwirkenden Schallimmissionen ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten abgeglichen. Getrennt davon wurden die vom betrieblich bedingten Fahrzeugverkehr auf der öffentlichen Straße bis zur Landesstraße ausgehenden und am Altersheim einwirkenden Schallimmissionen nach dem Verfahren der RICHTLINIEN FÜR DEN LÄRMSCHUTZ AN STRASSEN (RLS - 90) berechnet und mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutz-Verordnung beurteilt.

Als Ergebnis aus dem Gutachten wurde ein einheitlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungs-Beurteilungspegel festgelegt, bei dem am benachbarten Altersheim die Immissionsrichtwerte der TA LÄRM für Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

Für die Berechnung wurde nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung des Schalls berücksichtigt. Alle anderen akustischen Effekte wie Boden- und Luftabsorption, Reflexion und Abschirmung wurden nicht in die Berechnung einbezogen.

Speditionen können schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm erzeugen, wenn der Abstand zu Gewerbegebietswohnungen weniger als 100 m beträgt. Dieser Abstand kann zu der innerhalb des Geltungsbereichs zulässigen Wohnnutzung nicht eingehalten werden. Da wirksame Schallminderungsmaßnahmen aufgrund der Eigenart von Speditionen kaum möglich sind, werden diese ausgeschlossen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der etwa 100 m vom Plangebiet entfernten DB Strecke 3610 Frankfurt-Eschhofen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Die DB-Netz weist besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

1.6 FLÄCHENBILANZ

Aus dem Entwurf zum Bebauungsplan GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE ergibt sich für den Geltungsbereich folgende Gesamtbilanz:

FLÄCHENNUTZUNG	GRÖSSE	ANTEIL
Bauflächen	4.520 m ²	18,9 %
Verkehrsflächen	18.470 m ²	77,4 %
Grünflächen	890 m ²	3,7 %
GESAMTFLÄCHE	23.880 m²	100,0 %

1.7 ERSCHLIESSUNG

1.7.1 Verkehr

Das Plangebiet ist an die L 3026 angebunden, wodurch die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes gesichert ist. Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs erfolgt ausschließlich innerhalb der Gewerbegrundstücke. Die Zufahrt zum Flurstück 41/3 über das Flurstück 55/7 ist durch eingetragenes Fahrrecht gesichert.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht für das Baugebiet nicht mehr, da die ursprünglich vorhandene Haltestelle aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wurde. Da sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine größere Entwicklung für das Gewerbegebiet ergibt, ist auch nicht mit einer Wiedereinrichtung der Haltestelle zu rechnen. Da der Bebauungsplan lediglich der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes dient, sind keine zusätzlichen ÖPNV-Verbindungen oder -Haltepunkte erforderlich.

1.7.2 Versorgung

Für die Versorgung des Gewerbegebietes stehen ausreichende Kapazitäten über das Wassernetz der Gemeindewerke Niedernhausen zur Verfügung. Da es sich bei der Überplanung des Gewerbegebietes überwiegend um eine Bestandssicherung handelt, kann davon ausgegangen werden, dass auch künftig der Versorgungsbedarf gedeckt ist. Die Eigenwasserversorgung ist nur als Brauchwasserversorgung mit einer begrenzt zugelassenen Menge genehmigt.

Die Versorgung mit Löschwasser ist in ausreichender Menge aus der Trinkwasserversorgung gewährleistet.

1.7.3 Entsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist für die derzeitigen Nutzungen gewährleistet. Das Abwasser wird direkt in den vorhandenen Sammler des Schwarzbachverbandes geleitet.

Zur Zeit wird durch ein Fachbüro ein qualifizierter Entwässerungsplan erstellt, der zwingend zu beachten ist.

1.8 GRÜNORDNUNGSPLAN § 9 (1) NR. 20 + 25 BauGB

Neben der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB sind Grünordnungspläne als Darstellungen und Festsetzungen in die Bauleitplanung aufzunehmen. Damit erfüllt der Träger der Planungshoheit seine Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 (5) Nr. 7 + 1a (3) BauGB i.V. mit §§ 5 + 6 HENatG ausreichend zu berücksichtigen.

In den Grünordnungsplänen sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Text, Karte und Begründung nicht nur darzustellen, sondern auch in die Bauleitplanung zu integrieren. Vorrangiges Ziel ist es, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts trotz der Eingriffe zu sichern.

Zu den einzelnen Landschaftspotenzialen ergeben sich für den Geltungsbereich des Bauungsplanes GEWEBEGEBIET LOCHMÜHLE folgende Aussagen und die darauf aufbauenden Entwicklungsziele:

1.8.1 Naturräumliche Gliederung

Der Planungsraum ist der naturräumlichen Haupteinheit HOHER TAUNUS zugeordnet.

1.8.2 Relief + Geologie

IST-ZUSTAND

Das Gelände des Planungsraumes fällt von der L 3026 im Nordosten nach Südwesten zum Daisbach ab. Die Geländehöhen des Geltungsbereiches liegen zwischen 308,5 und 300 m ü.NN, wobei das Plangebiet terrassiert wurde und letztlich 2 weitgehend ebene Flächen entstanden sind. An der nordwestlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände um ca. 10 m extrem steil zur freien Landschaft bzw. zum Daisbach hin ab.

Den geologischen Untergrund bilden Tonschiefer, Quarzite und Sandsteine des Unterdevons unter meist geringmächtiger quartärer Überdeckung aus steinigem Lehm oder lehmigem Hangschutt.

ZIELVORSTELLUNG

Da es sich bei der Planung vorwiegend um eine Bestandssicherung handelt, sind weder für das Relief noch für die Topografie Veränderungen vorgesehen.

1.8.3 Boden

IST-ZUSTAND

Aus dem anstehenden tonigen Schiefergestein haben sich Podsol-Braunerden entwickelt, die eine geringe bis mittlere Entwicklungstiefe aufweisen. Die Böden setzen sich aus lehmigem Sand bis sandigem Schluff zusammen. Als Ausgangsgestein stehen Kalkstein, Mergel und Dolomite an.

Da die gesamte Fläche des Geltungsbereiches versiegelt ist und Aufschüttungen vorgenommen wurden, können keine exakten Angaben zum Boden getroffen werden. Die vorhandene Flächenversiegelung lässt keine natürliche Regulierung des Boden-Wasser-Haushaltes zu.

ZIELVORSTELLUNG

Der Bodenhaushalt bleibt aufgrund der Bestandssicherung in seiner jetzigen Funktion erhalten.

1.8.4 Hydrologie

IST-ZUSTAND

Der Planungsraum liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft RHEINISCHES SCHIEFERGEBIRGE. Tonschiefer des Unterdevons bilden einen Kluftgrundwasserleiter mit einer ausreichend hohen Grundwasserergiebigkeit. Die gut durchlässigen Grundwasserleiter sind örtlich gegen Verschmutzungen und Belastungen mit schädlichen

Stoffen empfindlich, da kaum grundwasserüberdeckende Schichten über den sich zur Oberfläche öffnenden Klüften ausgebildet sind. Der Härtebereich des Wassers ist mit 1 als weich eingestuft. Das anfallende Niederschlagswasser wird zurzeit direkt in den Sammler des Schwarzachverbandes eingeleitet.

Das Plangebiet befindet sich in einem festgestellten Wasserschutzgebiet der Zone III. Die in der Verordnung vom 10.03.1986 enthaltenen Auflagen und Verbote sind zwingend zu beachten.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Der Daisbach als Gewässer 3. Ordnung verläuft entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Überschwemmungsbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

ZIELVORSTELLUNG

Zu berücksichtigen ist, dass die Fläche bereits bebaut und gewerblich genutzt wird. In Zukunft soll jedoch nach Möglichkeit das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und weiterverwendet sowie der Zisternenüberlauf versickert werden. Dies bewirkt eine Entlastung des Kanalsystems und Reduzierung der Abflussverschärfung.

Der erforderliche Schutzabstand zum Daisbach wird eingehalten.

1.8.5 Klima

IST-ZUSTAND

Jahresdurchschnittstemperaturen von 7° - 8° C, 80 - 100 Frosttage und eine durchschnittliche Niederschlagsmenge von 700 - 750 mm/Jahr, wovon bis zu 15 % als Schnee niedergehen, charakterisieren das Klima in der Region Niedernhausen-Oberseelbach. An 30 - 50 Tagen im Jahr ist mit Frost zu rechnen und die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3 - 4 m/s.

ZIELVORSTELLUNG

Die Flächenversiegelung des Plangebietes führt zu einer Erhöhung der Wärmewerte. Die umgebenden Waldflächen, Gehölzstrukturen sowie das vorherrschende kühle Klima mit regelmäßigen Luftzirkulationen gleichen jedoch die Beeinträchtigungen des Klimahaushaltes aus.

1.8.6 Schutzgebiete

Der Planungsraum liegt gemäß der Landschaftsschutzverordnung vom 06.04.1995 im Landschaftsschutzgebiet TAUNUS. Für das Gewerbegebiet wird die Entlassung aus dem LSG beantragt.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet für die Landschaftsnutzung und -pflege und einem Bereich für die Grundwassersicherung. Des Weiteren wird der östlich des Daisbaches gelegene Abschnitt von einem Bereich für den Arten- und Biotopschutz sowie einem Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer überlagert.

1.8.7 Biotopstrukturen

IST-ZUSTAND

Das Plangebiet wird im Nordosten über eine asphaltierte Straße erschlossen, die von der L 3026 abzweigt. Im Nordwesten, Westen und Süden grenzen an das Plangebiet Steilböschungen an, die mit bis zu 20 m hohen Gehölzen wie Pappel, Silberweide, Salweide, Süßkirsche und Robinie bewachsen sind. Im Osten schließt sich eine Waldfläche mit Arten wie Bergahorn, Birke, Eiche, Linde, Pappel und Vogelbeere an.

Die Fläche des Plangebietes ist fast komplett versiegelt.

ZIELVORSTELLUNG

Durch die Bestandssicherung wird nicht in die momentane Situation eingegriffen. Es ergeben sich damit auch keine Beeinträchtigung für die Fauna und Flora der angrenzenden Flächen. Der geschützte Bestand entlang des Daisbaches wird gesichert.

1.8.8 Landschaftsbild/Erholung

IST-ZUSTAND

Das Gewerbegebiet ist gegenüber der L 3026 durch den breiten Waldgürtel abgeschirmt und durch den Gehölzbewuchs der Steilhänge nach Nordwesten, Westen und Süden gut in die Landschaft eingebunden.

Das Landschaftsbild wird durch zusammenhängende Waldflächen, offene Wiesenflächen und das Daisbachtal geprägt. Durch die Geländeaufschüttungen für das Gewerbegebiet hat sich das Landschaftsbild stark verändert.

Dennoch bietet die Landschaft durch die stark gegliederte Geländemorphologie und die abwechslungsreichen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ein für die naturnahe Erholung bedeutsames und vielfältiges Erlebnispotenzial. Lediglich im Bereich des Gewerbegebietes ist die Erholung eingeschränkt, da hier der Daisbach nur von der Westseite erlebbar ist. Auch die stark befahrene L 3026 bildet eine Beeinträchtigung des Erholungswertes im Planungsraum.

ZIELVORSTELLUNG

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die großformatigen Gebäude der Gewerbebetriebe sowie die Flächenversiegelung wird durch die östlich angrenzende Waldfläche entlang der L 3026 und die standortgerechte hochwüchsige Eingrünung der Randbereiche abgemildert.

Die zulässige Firsthöhe für den Bereich des Gewerbegebietes wird auf maximal 12,0 m festgesetzt. Somit bleibt gewährleistet, dass der Ist-Zustand des Landschaftsbildes ohne negative Veränderungen erhalten bleibt.

1.9 EINGRIFFSREGELUNG § 1a (2) + (3) BauGB

1.9.1 Eingriffserheblichkeit

Das Gewerbegebiet stellt insbesondere durch die bestehende Versiegelung von Flächen und die großformatigen Baukörper einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar, wobei im wesentlichen folgende Beeinträchtigungen vorhanden sind:

BODEN

- Verlust von Boden durch die Flächenversiegelung.
- Verlust des Bodens als Lebensraum für Fauna und Flora.
- Schädigung der Bodenstruktur durch Bodenverdichtung.

WASSER

- Verlust der Versickerungsrate und der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung, Bodenverdichtung sowie erhöhten Oberflächenabfluss.
- Größerer Trinkwasserverbrauch durch die gewerbliche Nutzung.

KLIMA

- Minderung der Oberflächenverdunstung durch Flächenversiegelung.
- Staub-, Lärm- und Abgasentwicklung.
- Erhöhte Wärmewerte durch die Bebauung + Flächenversiegelung.

BIOTOPSTRUKTUREN

- Verlust an Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt durch die Bebauung und Flächenversiegelung.

LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG

- Visueller Eingriff in das Landschaftsbild durch großformatige Baukörper.
- Verlust von "freier Landschaft" als Erholungsraum im Daisbachtal.

1.9.2 Bilanzierung der Eingriffe + Ausgleichsmassnahmen

Nach § 1a BauGB i.V. mit §§ 5 + 6 HENatG ist im Rahmen der Bauleitplanung auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und eine positive Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das GEWERBEGEBIET LOCHMÜHLE überwiegend der Bestandssicherung dienen und lediglich eine eingeschränkte Entwicklung im Bereich der bereits versiegelten Flächen zulassen, findet auch kein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft statt. Somit ist eine Bilanzierung der Eingriffe sowie der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB i.V. mit §§ 5 + 6 HENatG nicht erforderlich.

1.9.3 Nutzungsbilanz Bestand/Planung

In der nachfolgenden Tabelle wird der aktuelle Zustand der geplanten Bestandserhaltung gegenübergestellt:

NUTZUNGSBILANZ BESTAND/PLANUNG

FLÄCHEN	BESTAND	%	PLANUNG	%	DIFFERENZ
Überbaute Flächen	4.520 m ²	18,9	4.520 m ²	18,9	0 m ²
Private Erschließung versiegelt	18.470 m ²	77,4	18.470 m ²	77,4	0 m ²
Grünflächen	890 m ²	3,7	890 m ²	3,7	0 m ²
GESAMTFLÄCHE	23.880 m²	100	23.880 m²	100	+/- 0 m²

Aus der vorstehenden Tabelle ist zu entnehmen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Veränderung des momentanen Versiegelungsgrades ergibt. Geringfügige Verschiebungen im Verhältnis von überbauten Flächen zu privaten Erschließungsflächen sind möglich

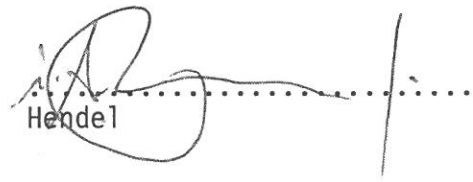
1.10 BODENORDNUNG

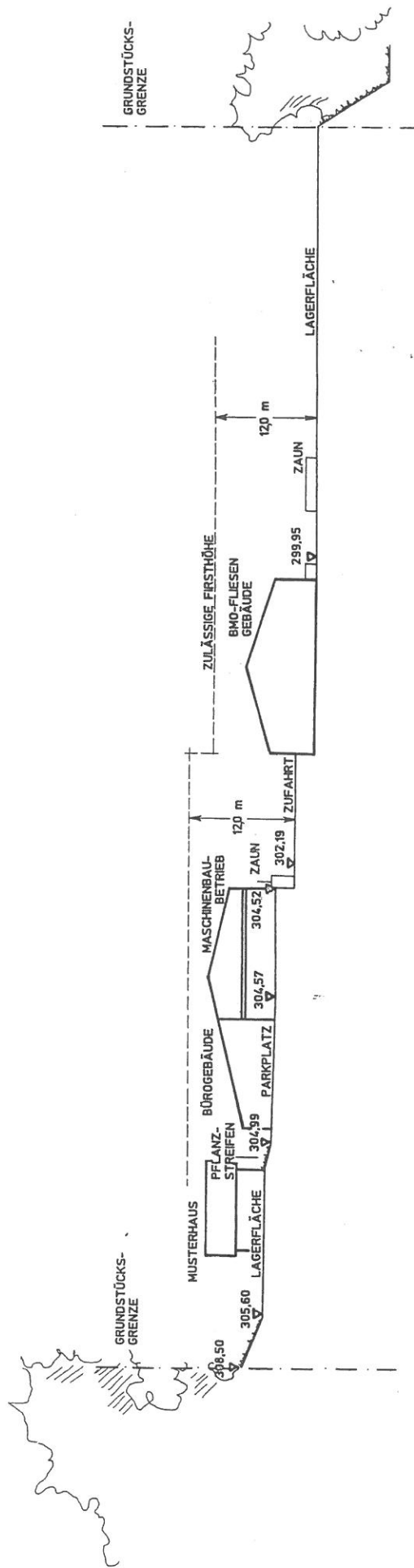
Für die Umsetzung der Bauleitplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

1.11 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist durch die bestehende Zufahrt bereits gesichert. Maßnahmen, die einem besseren Ausbauzustand der Erschließungsstraße sowie der Einmündung in die L 3026 dienen, werden gemeinsam von den Eigentümern und den ansässigen Betrieben getragen. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 30.10.2001


Hendel



**NIEDERHAUSEN - OBERSEELBACH
GEWERBEGEBIET
LOCHMÜHLE**

PROJ.-NR.	38.09.1
PLAN-NR.	03
MASSTAB	
DATUM	08.11.99
GRÖSSE	A.3
BEARBEITER	JG

SCHNITT

PLANUNGSGRUPPE ARCHITEKTUR • STÄDTESBAU • LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
 GUSTAVFREYTAGSTRASSE 15
 45149 WEIHEIM
 RUDBERT WENDEL TELEFON 0611 / 36 91 73 TELEFAX 0611 / 36 41 05