

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ – 2. Bauabschnitt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Planerfordernis und -ziel, Konzeption

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 16.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ - 2. Bauabschnitt im Stadtteil Weckesheim beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes des Gesamtkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Weckesheim im Bereich „Am heiligen Stein“. Es erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) im Westen des Geltungsbereiches sowie im Bereich südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Am Sportplatz“ und östlich der Dorn-Assenheimer Straße die Ausweisung eines Parkplatzes zur Entlastung der Parkplatzsituation am Sportplatz. Darüber hinaus ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Erschließungsstraße, einer Verbindungsspanne zwischen der Dorn-Assenheimer-Straße und der Landesstraße L 3187, im Osten des Plangebietes vorgesehen.

Zur Ausweisung gelangt ein rd. 3 ha großes eingeschränktes Gewerbegebiet, das grundsätzlich die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Reichelsheim decken soll. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der eine gewerbliche Neuansiedlung in diesem Bereich ermöglichen soll.

Doch auch anderen Betriebe des produzierenden, verarbeitenden Gewerbes oder Handwerks können sich ansiedeln. Damit auch die östlich angrenzenden Gewerbebetriebe eine Erweiterungsmöglichkeit erhalten wird ein schmaler Streifen am östlichen Rand des Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. 2, des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am heiligen Stein“ aus dem Jahr 1985 in den Geltungsbereich des vorliegenden 2. Bauabschnittes mit einbezogen. Dafür wird die Baugrenze in diesem Bereich angepasst und eine zuvor vorgesehene, aber lediglich teilweise umgesetzte Ortsrandeingrünung überplant. Durch den Anschluss des 2. Bauabschnittes wird die Ortsrandeingrünung an dieser Stelle nicht mehr benötigt.

Die Ortsrandeingrünung wurde an den neuen westlichen Ortsrand verschoben und festgesetzt, um einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen und die Wirkung der Gebäude in diesem Bereich abzumildern.

Es wurden weitere Festsetzung zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, der Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes und zur Energieeinsparung aufgenommen. Hierzu zählt die Festlegung einer funktionalen Außenbeleuchtung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes, die die Verwendung bestimmter Leuchtmittel festsetzt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das Regenrückhaltebecken, das bereits im 1. Bauabschnitt ausreichend groß dimensioniert wurde, um das Niederschlagswasser des 2. und 3. Bauabschnittes ebenfalls aufnehmen zu können.

Die Konzeption des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes sieht eine Unterteilung in zwei Baufelder, östlich und westlich der Erschließungsstraße mit Wendeanlage, vor. Dabei erfolgt die Unterteilung in Hinblick auf die festgesetzte max. zulässige Höhe der Gebäude sowie aus schalltechnischen Gründen. Hierzu erfolgt in der Plankarte die Darstellung eines rot schraffierten Bereiches, im südöstlichen Bereich des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes. Zum Schutz vor ausgehenden Schallemissionen der Firma Schneider sind

in diesem Bereich für schutzbedürftige Räume (im Sinne der DIN 4109) keine öffentbare Fenster in Richtung Osten zulässig. Auch die von dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen werden über die Festsetzung von Emissionskontingenten reguliert, zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen. Die Emissionskontingente sind der Plankarte entsprechend zu entnehmen. (s. Schalltechnische Untersuchung).

Die gewerblichen Grundstücke lassen sich flexibel für unterschiedliche Größenansprüche zuschneiden und werden über eine Verbreiterung eines bisher landwirtschaftlich genutzten Weges, über eine neu geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer, effizient erschlossen. Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen, die Straßenraumaufteilung erfolgt auf Ebene der Erschließungsplanung. Der westliche Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Weges, der nicht für den Ausbau der Erschließungsstraße vorgesehen ist, bleibt für die Erreichbarkeit der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen erhalten, wird jedoch um 5 m nach Süden verschoben. Eine fußläufige Verbindung wird von der Wendeanlage in Richtung Norden zum 1. Bauabschnitt geschaffen. Die Ausnutzungsziffern des Eingeschränkten Gewerbegebietes sind, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten möglichst hoch gewählt, sodass sich die Grundflächenzahl an der Obergrenze des § 17 BauNVO orientiert.

In Folge der Baugebietsentwicklung „Am heiligen Stein“ wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erwartet, weshalb eine zusätzliche Verbindung an die L 3187 geschaffen werden soll. (s. Verkehrsuntersuchung). Durch die neue Verbindungsspanne zur L 3187 kann das Verkehrsaufkommen direkt über die Landesstraße abgeführt werden, um die angrenzenden Wohnnutzungen zu entlasten und die Erreichbarkeit des Gewerbestandes zu verbessern. Dafür wird ein bestehender landwirtschaftlicher Weg ausgebaut.

Für die Entwässerung der geplanten Verkehrsspanne über eine Versickerungsmulde wurde der Geltungsbereich des 2. Bauabschnittes entsprechend nach Norden erweitert.

Darüber hinaus ist im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung an der Straße „Am Sportplatz“ und der neuen Verbindungsspanne ein Parkplatz mit rd. 30 Pkw-Stellplätzen geplant.

Nach Norden hin wird der Parkplatz optisch durch einen Erdwall (ca. 1,5m hoch) und über Bepflanzungen eingegrünt. Die verbleibende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ausgewiesen. Der geplante Parkplatz dient der Entlastung der Parkplatzsituation am Sportplatz.

Aus den o.g. Gründen liegen keine Alternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten vor.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage innerhalb

eines Heilquellenschutzgebietes. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.

- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, der im Plangebiet betroffenen Tierarten, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen in den Gewerbegebieten nicht zu erwarten. Keine Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zu dem teilweise durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Dies beschränkt sich auf den westlichen Teil und auf die Verbindungsspanne. Die vorliegende Planung sieht Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen außerhalb des Plangebietes vor. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Zusätzlich wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse im Weiteren Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. Der erarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat den Eingriff und die Beeinträchtigung bestimmter Tierarten bewertet und es wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen ausgewiesen.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Ergänzend wurden weitere Gutachten im Zuge des Bauleitplanverfahrens angefertigt und im Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. Die sind:

- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Hessen, Stand: 16.03.2022
- Bodengutachten, Planungsbüro Fischer, Stand: 05.2022
- Baugrundgutachten, Geonorm GmbH, Stand: 23.08.2018
- Bergbaulich-geotechnische Bewertung der Standsicherheit der Tagesoberfläche, TABERG Ingenieure GmbH, Stand: 13.08.2021
- Verkehrsuntersuchung, Heinz + Feier GmbH, Stand: 10.09.2021
- Wasser- und Entwässerungskonzept, Kocks Consult GmbH, Stand: 24.03.2022
- Ergänzende Eingriffs-Ausgleichsbewertung, Büro IBU, 01/2023

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB dokumentiert. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

• Boden und Wasser:

Hinweise zum Bodenschutz allgemein und im speziellen, zu Erosionen und Starkregenereignisse, Hinweise zur Entwässerung an der Verbindungsspanne und der Landesstraße und zum Oberflächengewässer Ortenberggraben, Hinweise auf angrenzend zum Plangebiet befindliche Altlasten, Hinweise zur Wasserversorgung, zum Bergbau (BUND, Hessen Mobil, RP Darmstadt Dez. Oberflächengewässer, Altlasten, Bodenschutz, Wasserverband Horlofftal, Öffentlichkeit).

• Klima und Luft:

Hinweise zu Photovoltaikanlagen (Kreis Untere Naturschutzbehörde).

• Tiere und Pflanzen:

Hinweise zum Artenschutz (hier speziell zum Hamster), Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und zu den Ausgleichsflächen bzw. Kompensationsdefizit, Hinweise zum Monitoring und zum weiter östlich angrenzenden FFH-Gebiet. Weitere Hinweise zu Blühflächen und Nisthilfen, zur Artenliste der zu pflanzenden Bäume.

(BUND, Kreis Untere Naturschutzbehörde, Agrafachaufgaben und Öffentlichkeit)

• Biologische Vielfalt:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

• Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

• Natura-2000-Gebiete:

Hinweise zum weiter östlich angrenzenden FFH-Gebiet.

(Kreis Untere Naturschutzbehörde, RP Darmstadt Naturschutz)

• Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen außerhalb bzw. am Rand des Plangebietes, Hinweise zu Lichtimmissionen und Lärmimmissionen und Lärmschutz und zur schalltechnische Untersuchung (u.a. keine Konflikte zur L 3187), keine Hinweise zu Kampfmitteln, Hinweise zum Verkehrsaufkommen im Bereich der Straße *Am Sportplatz*, Hinweise auf eine Alternativendiskussion (Hessen Mobil, Polizeipräsidium Mittelhessen, RP Darmstadt KMRD, RP Darmstadt Dez. Immissionsschutz, Altlasten, Bodenschutz, Öffentlichkeit).

- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Hinweise zu Bodendenkmälern.
(Landesamt für Denkmalpflege)

- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstiges:

Hinweise zu Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Hinweise der Kreisbauaufsicht zur Vermaßung.

Die abschließende Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind der abschließenden Abwägung zum Satzungsbeschluss zu entnehmen, die Teil der Verfahrensunterlagen ist.

Reichelsheim, den 10.10.2023