Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung

Planstand: 11.05.2017

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Stadtplanung: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Übergeordnete Planungen ... 4
1.4 Ansichten ... 5
2 Festsetzungen und Änderungen ... 7
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
2.1.1 Gewerbegebiet ... 11
2.1.2 Sondergebiet Logistik ... 12
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
2.2.1 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 14
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
2.4 Verkehrsflächen ... 15
3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 15
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 15
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 16
6 Immissionsschutz ... 16
7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 17
8 Denkmalschutz ... 19
9 Bodenordnung ... 19
11 Verfahrensstand ... 20

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes hat in seiner Sitzung am 17.07.2013 den rd. 24 ha umfassenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ als Satzung beschlossen und In Kraft gesetzt. Das Plangebiet liegt östlich der neu gebauten Autobahnanschlussstelle Hammersbach (A 45 bei der Raststätte Langen-Bergheim) an den gemeinsamen Gemeindegrenzen von Limeshain, Büdingen und Hammersbach. Planziele waren die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO und ergänzend eines Sondergebietes „Logistik“ i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ befindet sich östlich der A45 und nördlich der L3195 in den Orts- bzw. Stadtteilen Langen-Bergheim, Himbach und Eckartshausen.

Die Anschlussstelle an die L3195 ist bereits errichtet und der Fortschritt der Erschließung ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar. Während des Vollzugs des Bebauungsplanes und der Abstimmung mit potenziellen Interessenten wurde die innere Erschließung des Plangebietes modifiziert. Zudem wurden bereits bei der Erstellung des Interkommunalen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

Die erste Erweiterung soll durch die 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Fläche auf der Gemarkung Limeshain-Himbach umfasst rd. 3 ha und schließt sich nördlich an das bestehende und hier in Rede stehende „Gewerbegebiet Limes“ an. Für die Erweiterungsflächen besteht konkreter Bedarf. Im Mittelpunkt stehen hier die Flächen, die überwiegend südwestlich der Erschließungsstraße Zum Haarstrauch liegen. Um das Vorhaben und die dazugehörigen Hallenbauten zu realisieren, bedarf es der Erweiterung des Gewerbegebiets in Richtung Norden. Die Konzeption berücksichtigt eine Ein- und Anbindung an die umgebenden Landschaftsstrukturen und die in gebührender Entfernung angrenzenden Ortsränder. Prägende Landschaftsbestandteile im Bereich der alten Friedberger Landstraße können in wesentlichen Teilen gesichert werden. Planziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ 1. Erweiterung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des rechtskräftigen „Gewerbegebiet Limes“ zu schaffen.

Unabhängig davon betreibt der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes die hiermit vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“. Im Mittelpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ stehen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der fortgeschriebenen Erschließungsplanung, die in erster Linie die Verlagerung der Stichstraßen und der Feuerwehrausfahrt betrifft sowie die damit zusammenhängende Anpassung des Regenrückhaltebeckens. Des Weiteren werden die festgesetzten Gebäudehöhen bezogen auf den Deckenhöhenplan der Straße überprüft und konkretisiert. Die sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Anpassung der 1. Änderung nicht berührt. Das Verfahren zur 1. Änderung hat bereits als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch ein Beteiligungsverfahren durchlaufen und hat bis zum Zeitpunkt dieser Fortführung geruht.

Da nunmehr insbesondere im Norden im Übergangsbereich zwischen den beiden Bauleitplänen weitere Änderungen – Entfall der Pflanzfestsetzungen, Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Anpassung der zulässigen Gebäudehöhen – erforderlich wurden, um die Kongruenz der Planschnitte zueinander und somit im Vollzug auch eine durchgehende Bebauung zu gewährleisten und darüber hinaus die Stichstraße-West ein weiteres Mal verschoben wurde, hat sich der Zweckverband dazu entschieden i.S. der Planungs- und Rechtssicherheit die 1. Änderung im Regelverfahren durchzuführen.

Parallel zum Entwurf der 1. Erweiterung und der hierzu gehörenden Änderung des Flächennutzungsplans wird der hiermit vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung fortgeführt. Die Pläne sind dann insbesondere in ihrer „Schnittkante“ kongruent.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ befindet sich östlich der A 45 und nördlich der L 3195 in den Orts- bzw. Stadtteilen Langen-Bergheim, Himbach und Eckartshausen.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden	Landwirtschaftliche Flächen
Süden	L 3195 und im Anschluss die Hessische Staatsdomäne Marienborn
Westen	Landwirtschaftliche Flächen sowie die A 45 mit der Raststätte Langen-Bergheim
Osten	Landwirtschaftliche Flächen

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes (1. Änderung) liegt eine Fläche von rd. 23,7 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet i. S. § 8 $BauNVO_{1990}$ rd. 16,6 ha, das Sondergebiet Logistik rd. 4,6 ha, die Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,3 ha, das Regenrückhaltebecken rd. 0,6 ha sowie die bestehenden/-geplanten im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen einschl. landwirtschaftlicher Wege rd. 1,6 ha (vgl. Teilplan 1/2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ (2013)).

Ergänzend werden zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs, Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von rd. 18,4 ha festgesetzt (vgl. Teilplan 2/2 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ (2013)).

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt für den Bereich der Gemeinde Limeshain und der Stadt Büdingen „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe - Planung“ dar.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hammersbach gehört dem Regionalverband FrankfurtRheinMain an. Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche - Geplant“ sowie „Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter, Zweckbestimmung Logistik“ dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen wurde bereits zu Gunsten der Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ geändert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Limeshain bedurfte ebenfalls einer Änderung zu Gunsten der Darstellung von „Gewerbliche Baufläche“. Der Feststellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 25.06.2013 gefasst. Beide Änderungen sind bereits genehmigt und Inkraft gesetzt, so dass die Planung aus den Flächennutzungsplänen entwickelt ist.

1.3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes (2013) schafft erstmals Planungsrecht für diesen Bereich.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ von 2013 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung ersetzt.

Nicht betroffen hiervon sind jedoch die Festsetzungen zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs.

1.3.4 Schutzgebiete

Das zu überplanende Gebiet wurde bis zu seiner Erschließung als Gewerbestandort intensiv ackerbaulich genutzt und wird weder von Schutzgebieten nach bundesrechtlicher Regelung (LSG, NSG) noch von europäischen Schutzgebieten (FFH, VSG) berührt (Quelle: hrrp://natura2000-verordnung.hessen.de).
Das außerhalb des Geltungsbereichs, an der nahe gelegenen Autobahnraststätte Langen-Bergheim, gelegene Naturdenkmal „Haarstraucheiche“, das vom Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen war, musste 2015 wegen Fäulnis gefällt werden.

Das Gebiet wird von einem schmalen Graben durchzogen, der oberhalb der L 3195 einen Vernässungsbereich ausgebildet hat, in dem sich Schlankseggen (Carex gracilis), Waldsimse (Scirpus sylvaticus) Mädesüß (Filipendula ulmaria) und Bachbunge (Veronica beccabunga) ausbreiten. Großseggenriede unterliegen dem pauschalen Schutz nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG.

Die am Rande des Seggenrieds in alten topografischen Karten dargestellte Quelle ist auch nach Auskunft des Wettraukreises (Schreiben vom 09.07.2014) im Gelände als solche nicht (mehr) vorhanden.

1.4 Ansichten

Ansicht Anbindung – Richtung Süden	**Erschließungsstraße *Zum Haarstrauch* Richtung Süden**

Ansicht Regenrückhaltebecken	**Blick auf das RRB und die Erschließungsstraße, die rückgebaut wird**

Eigene Fotos 09/2016

1.5 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an die Autobahn-Anschlussstelle Langen-Bergheim. Die äußere Erschließung der geplanten Bauflächen des Plangebietes erfolgt über den Anschluss einer neuen Zufahrtstrasse an die L 3195. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebietes ist u.a. die Ansiedlung von Logistikunternehmen Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Ziel ist die Schaffung einer möglichst flexiblen und gleichermaßen sparsamen Erschließungsstruktur, die den konkreten Anforderungen der jeweiligen neuen Nutzer an Grundstücksgröße und Lage möglichst weit entgegenkommen kann.

Nur die wesentlichen städtebaulichen Grundzüge, d.h. die Hauptanbindungen an die Landesstraße und die Erschließung mittels ergänzender Stichstraßen werden ausformuliert und damit ein weitgehend robuster Rahmen gesetzt. Der Rahmen kann bei Bedarf ergänzt werden, so dass das Konzept viel Flexibilität hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes bietet. Die Konzeption berücksichtigt eine Ein- und Anbindung an die umgebenden Landschaftsstrukturen und die in gebührender Entfernung angrenzenden Ortsränder. Der Erhalt bestehender Landschaftsbestandteile kann in wesentlichen Teilen gesichert werden. Die Änderung Lage der Stichstraßen ist im Wesentlichen ein Resultat aus Grundstücksverhandlungen.

1.6 Planfeststellungsverfahren

Für den Ausbau der L 3195 zwischen Hammersbach, Ortsteil Langen-Bergheim, MKK und der Stadt Büdingen, Stadtteil Eckartshausen, Wetteraukreis gibt es einen Planfeststellungsbeschluss vom 12. Februar 2010 - V2-3-061-k-08 2470 - der am 20. Januar 2011 bestandskräftig wurde.

Die verkehrliche Erschließung sollte über einen neuen Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße 3195 gesichert werden. Die Anbindung war über einen Kreisverkehrsplatz rund 300 m östlich der AS „Hammersbach“ geplant. Für die Landesstraße L 3195 lag für den Bereich zwischen der A 45 und Eckartshausen bereits eine Ausbauplanung vor. Das Planfeststellungsverfahren hierzu war bereits zum Zeitpunkt des Beginns des Aufstellungsverfahrens abgeschlossen. Der geplante Anschluss wurde an die veränderte Trassenführung angepasst.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Limes" (2013) hat teilräumlich in den Bereich der planfestgestellten Straße eingegriffen. Der Umweltbericht sowie die Bilanzierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wurden für den vom Eingriff in den Planfeststellungsbeschluss betroffenen Teil ebenfalls getrennt dargestellt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Limes" (2013) ist in dem beschriebenen Bereich planfeststellungsersetzend.

Die Lage und der Ausbau des Kreisverkehrs wurden auf die planfestgestellte Straßenausbauplanung der L 3195 zwischen A 45 und Eckartshausen abgestimmt. Dies gilt gleichermaßen für den parallel zur L 3195 geplanten Geh- und Radweg. Die Realisierung dessen ist für den ersten Abschnitt zwischen A 45 und Gewerbegebiet Limes bereits vorzeitig im Rahmen der Gebietserschließung vorgesehen. Die nichtmotorisierte Verbindung zur Ortslage von Langen-Bergheim wird dadurch gewährleistet. Die Fläche östlich des Kreisverkehrs in Richtung Eckartshausen soll als Interimslösung bis zur abschließenden Umsetzung der planfestgestellten Planung auf die bestehende Straße geführt werden. Die Flächen westlich des Kreisverkehrs sollen bereits im Zusammenhang mit der Erschließung des interkommunalen Gewerbegebietes umgesetzt werden.

Die Details wurden in einer zwischen dem Zweckverband und Hessen Mobil abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung geregelt. Die Anbindung sowie die Erschließung des Gebiets sind umgesetzt.

2 Festsetzungen und Änderungen

Die hiermit vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ umfasst:

- Die Modifikation der Festsetzung zur Gebäudehöhe dahingehend, dass ein konkreter Bezug auf den Deckenhöhenplan erfolgen kann.
  [Änderung Ziffer 2.1.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes, 2013]:
  Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.
- Die Vereinfachung dahingehend, dass es im Bebauungsplan nur noch insgesamt drei Teilbaugebiete gibt. Im Westen der zentralen Erschließungsachse das Sondergebiet Logistik und das Gewerbegebiet GE1 mit höheren Ausnutzungen und Gebäudehöhen und im Osten das Gewerbegebiet GE2 mit niedrigeren Ausnutzungskennziffern und entsprechend niedrigerer Gebäudehöhe.
- Ergänzung und Anpassung der Ziffer 2.3. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) des rechtskräftigen Bebauungsplanes, 2013:
  1. die Modifikation des Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziels [Ziffern 2.3.2 und 2.3.3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes, 2013: „Großseggenried“
     Pflege: Mahd alle drei Jahre zwischen Anfang Oktober und Mitte Februar unter Abfuhr des Mahdguts. Aufkommende Gehölze sind zu entnehmen.
  2. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen des nordöstlich an die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Großseggenried“ angrenzenden Gewerbegebietes sind in die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB einzuleiten.
- die Modifikation von zwei Erschließungsstichen *[vgl. Planbild]*
- die entsprechende Modifikation überbaubaren Grundstückflächen *[vgl. Planbild]*

- die entsprechende Anpassung der Ausbildung des Regenrückhaltebeckens und der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) *[vgl. Planbild]*
- die Umlegung der Feuerwehrausfahrt im Norden in Richtung Westen [vgl. Planbild]
- der Verzicht auf die im Norden festgesetzte Ortsrandeingrünung zu Gunsten der geplanten Fortführung des Gewerbegebiets

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ vom 17.07.2013 (Satzungsbeschluss durch die Zweckverbandsversammlung) gelten bis auf vornehmlich redaktionelle Änderungen unverändert fort.

Abb. 2: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ (2013)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ (Satzung 2013)
blaue Linie: Geltungsbereich der 1. Änderung

Abb. 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung (Entwurf - § 13 BauGB)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung
(Entwurf 04/2015)

genordet, ohne Maßstab

Abb. 4: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung (Vorentwurf – Stand 14.09.2016)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung
(Entwurf 01/2017)

Die Zeichenerklärung sowie die Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 1. Änderung.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert; festgesetzt werden ein Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 2 BauNVO; hier: Logistik ($SO_{Logistik}$). Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben mit gewerblichem Charakter bzw. Logistik. Der Übersicht halber werden die Festsetzungen im Folgenden aufgeführt:

2.1.1 Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

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

In dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ werden folgende Modifizierungen vorgenommen:

- Innerhalb von Gewerbegebieten können ausnahmsweise **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen** zugelassen werden. Die Ausnahme wird nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, insbesondere, da der Schutzanspruch auf dieses Wohnen gerade bei Unternehmen, die auch im Mehrschichtbetrieb arbeiten, zu deutlichen Einschränkungen führen kann. Der Ausschluss der Wohnungen dient damit gerade auch der Erreichung des Planziels, an diesem immissionsschutzrechtlich vergleichsweise unproblematischen Standort auch Unternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich ein Angebot unterbreiten zu können.
- Für unzulässig erklärt werden ferner **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**. Diese Festsetzung betrifft das Gewerbegebiet und begründet sich aus der ortsfernen Lage des Planstandortes, während die genannten Anlagen vorwiegend in fußläufiger Entfernung oder doch räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet werden sollen.

- Ausgeschlossen werden ferner **Vergnügungsstätten**[1] deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 $BauNVO_{1990}$ einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst. Das Bedürfnis (Groß-) Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben des Zweckverbandes, das im Regionalplan sowie im RegFNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.
- Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind **reine Einzelhandelsbetriebe** auszuschließen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist damit nur für die Selbstvermarktung der in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Es handelt sich hierbei um eines der Ziele der Raumordnung, niedergelegt unter Ziffer 2.4.3-6 (Z) des RPS, die für die gemeindliche Bauleitplanung eine Anpassungspflicht begründen. Davon ausgenommen sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Brennstoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel. Der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter (Rand-)Sortimente wird hierbei auf eine Verkaufsfläche von max. 800 m² begrenzt.
- Ferner werden **Tankstellen** ausgeschlossen. Dies ist im Wesentlichen in dem bereits in unmittelbarer Nähe bestehenden Angebot der Raststätte Langen-Bergheim begründet.

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

2.1.2 Sondergebiet Logistik

Aufgrund der Standortgunst an der A 45 wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Logistik" nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung folgt der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, der bestimmt, dass der Flächenanteil der Gemeinde Hammersbach an dem Interkommunalen Gewerbegebiet Limes ca. 8 ha beträgt und je zur Hälfte als „Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter, Logistik“ und als „Gewerbliche Baufläche“ auszubilden ist.

Unter Logistik versteht die Bundesvereinigung Logistik (BVL e.V.) die ganzheitliche Planung, Steuerung und Durchführung aller Informations- und Güterflüsse von Unternehmen und Wertschöpfungsketten mit maßgeblichem Einfluss auf den Unternehmenserfolg[2]. Verständlicher dürfte folgende Definition sein: Die Logistik hat die Aufgabe, die richtige Menge der richtigen Objekte (materielle Güter und Informationen) am richtigen Ort zum richtigen Zeitpunkt in der richtigen Qualität zu den richtigen Kosten zur Verfügung zu stellen[3]. Logistik geht damit weit über den Transport hinaus.

---

[1] Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

[2] Bundesvereinigung Logistik e.V.: Definition Logistik, www.bvl.de (2007).

[3] TU München, Lehrstuhl für Fördertechnik, Materialflusslogistik, www.fml.mw.tum.de, 2008.

Das Sondergebiet "Logistik" ($SO_{Logistik}$) dient insofern der Unterbringung von Logistiknutzungen mit dem Ziel, dort Betriebe und Anlagen der Beschaffungs-, Zwischenproduktions- und Distributionslogistik für Güter unterschiedlicher Art und Betriebe und Anlagen zur Herstellung technischer Systeme und Hilfsmittel für die Transport- und Logistiktätigkeit anzusiedeln. Zulässig an diesem verkehrsgünstigen Standort, der ohne Inanspruchnahme von störempfindlichen Ortsdurchfahrten angefahren werden kann, sind darüber hinaus auch logistikverwandte Dienstleistungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilerzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister einschließlich der hierfür erforderlichen Gebäude und Räume für Verwaltung, Dienstleistung und Versorgung sowie die erforderlichen Stellplätze.

Im Einzelfall sind Betriebe und Anlagen, die in einem betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen, Anlagen und Betriebe für Hilfs- und Nebentätigkeiten für den Verkehr und Betriebe der Personenbeförderung sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Die im rechtkräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO integrierten Ausschlüsse von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie die Zulässigkeitsbestimmungen im Sondergebiet bleiben bei der 1. Änderung unverändert bestehen.

2.2 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 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Die **Grundflächenzahl** - sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind - orientiert sich mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 $BauNVO_{1990}$ für Gewerbe- bzw. Sondergebiete.

Die **Baumassenzahl** gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

Die Baumassenzahl orientiert sich mit BMZ = 10,0 an den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die genannten Gebietstypen bzw. unterschreitet dieses mit BMZ = 8,0 in den sichtexponierten Randbereichen.

Die Festsetzungen zur Baumasse werden in der 1. Änderung in dem Bereich westlich der Haupterschließungsachse „Zum Haarstrauch“ vereinheitlicht. Hier gilt durchgehend eine Baumassenzahl von BMZ = 10,0. Die Erhöhung der Baumasse ist die Konsequenz aus der teilräumlich erfolgten Anpassung der Gebäudehöhe auf OKGeb. = max. 16m bezogen auf die Straßenachse (vgl. Ziffer 2.2.1 dieser Begründung). Die Festsetzung der eingriffsbestimmenden Grundflächenzahl bleibt unverändert.

2.2.1 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Diese Festsetzung wurde, nach dem Vorliegen des abschließenden Deckenhöhenplans, überprüft und teilräumlich an das nun vorhandene Gelände angepasst.

Ziffer 2.1.3 neu:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Planstraße, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Die geplanten Sollhöhen der Straße in m über NN wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ergänzung der Festsetzung (Ziffer 2.1.3) im rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt in der 1. Änderung unverändert bestehen:

Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe oder die vorhandene Dachhaut um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Im Nordwesten des Plangebiets wird die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des Gewerbegebiets vereinheitlicht auf max. OK Geb. = 16 m über dem o.g. Bezugspunkt. Diese Modifikation erlaubt den Bau der geplanten großflächigen Hallen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Festsetzungen zur Bauweise bleiben in der 1. Änderung unverändert bestehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Ausweisung erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden an den neuen Verlauf der Erschließungsstraßen angepasst. Zwischen Sondergebiet und Gewerbegebiet wird keine Zäsur vorgesehen und im Norden münden sie an die Geltungsbereichsgrenze, um dann in der 1. Erweiterung des Bebauungsplans ihre Fortführung zu finden. Weitere grundsätzliche Veränderungen gegenüber dem Rechtsbestand gibt es keine.

2.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten fest.

Die Verlagerung der Feuerwehrausfahrt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg) in Richtung Westen ist nicht mehr Gegenstand der 1. Änderung sondern erfolgt im Rahmen der 1. Erweiterung.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Haupterschließung des Gebietes bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ (2013) unverändert. Die verkehrliche Anbindung wurde über einen neuen Anschluss an die freie Strecke der Landesstraße 3195 gesichert und als Kreisverkehr ausgebaut. Die entsprechende Umsetzung der Planung ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

Die bereits umgesetzte Anbindung und die Verkehrsfläche bleibt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“

Im Innenbereich des Gewerbe- und Sondergebietes wurden im Zuge der Detaillierung der Ausbauplanung zwei Stichstraßen begradigt und in ihrer Lage verschoben. Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ vollzieht die Planung entsprechend nach.

Über die Vorgenannten hinausgehende Änderungen am Erschließungskonzept werden durch die 1. Änderung nicht vorbereitet.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO sind in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden: Gegenstand sind Dach und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Einfriedungen.

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten nahezu unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“.

Seitens HessenMobil wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur 1. Erweiterung Anregungen vorgetragen, die insbesondere den Schutz der BAB und das Aufstellen von Werbeanlagen betreffen. Diese Anregungen haben auch Eingang in die 1. Änderung des Bebauungsplans gefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde die Festsetzung B1 zur Fassadengestaltung so konkretisiert, dass bei Gebäuden, die über die Eingrünung (Endhöhe) ragen, durch entsprechende Farbgebung gewährleistet wird, dass die Kubatur sich optisch auflöst bzw. diese sich in das Landschaftsbild einfügt.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“ (2013) wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wurde und der den gleichen Verfahrensschritten wie der Bebauungsplan und die zugehörige Begründung unterlag. Die Ergebnisse des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sowie die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ wird ebenfalls eine Umweltprüfung durchgeführt und ein **Umweltbericht**[4] erstellt, der Gegenstand des vorliegenden Aufstellungsverfahrens ist.

Im Vergleich zu den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ betreffen die Änderungen des vorliegenden Berichts im Wesentlichen die Verlagerung der Stichstraßen und die Rücknahme von Bepflanzungsmaßnahmen nördlichen Grenzbereich zu Gunsten der geplanten 1. Erweiterung des Gewerbegebiets. Aus dem Planvorhaben zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ resultieren keine weitergehenden erheblichen Eingriffe auf die betrachteten Schutzgüter Klima und Luft, Boden und Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Da das Vorhaben artenschutzrechtlich nicht relevant ist, wurde auf einen separaten Fachbeitrag verzichtet.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Parallel zur Aufstellung des Gewerbegebietes Limes (2013) wurden Schalltechnische Untersuchungen eingeholt. Die Ergebnisse des Gutachtens, das konkrete Vorschläge zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung enthält, wurden unter Ziffer 2.4 in den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgenommen und in die Abwägung eingestellt.

Die Empfehlungen des Gutachtens P 12062 Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“, GSA Limburg GmbH, 65549 Limburg, Stand 27.09.2012 und der ergänzenden Schalltechnische Berechnung zur Entwurfsvariante des Bebauungsplanes ZP 13029, GSA Ziegelmeyer GmbH, 65549 Limburg

[4] Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ 1. Änderung Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Betrachtung, IBU 35460 Staufenberg, Oktober 2016 / Januar 2017

Stand 18.02.2013 haben Eingang in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes“ (2013) gefunden.

Die 1. Änderung greift nicht in die Kontingentierung und die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ (2013) getroffenen Festsetzungen ein.

Die Abteilung Brandschutz des Main-Kinzig-Kreis bittet in der Stellungnahme vom 28.11.2017 um die Aufnahme der folgenden Hinweise zum Immissionsschutz:

- Stationäre Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate, Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.
- Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ von 2013 hat eine eingehende Auseinandersetzung mit der Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange stattgefunden.

Die Aussagen zum Umgang mit den wasserwirtschaftlichen Belangen gelten auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Limes“.

Einige Aspekte konnten zwischenzeitlich konkretisiert werden:

Abwasser[5]

Im geplanten Gewerbegebiet ist ein Trennsystem zur Entwässerung geplant. Das Oberflächenwasser wird durch einen geplanten Regenwasserkanal einem ebenfalls geplanten Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt. Die Verlegung des Regenwasserkanals ist in den geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen. Die angrenzenden Gewerbeflächen werden über Hausanschlüsse an den Regenwasserkanal angebunden.

Im RRB wird das ankommende Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt an den vorhandenen Graben angeschlossen. Dieser quert die vorhandene Landesstraße 3195 mittels Durchlass, der mit neuem Querschnitt zu erneuern ist. Im weiteren Verlauf mündet der Graben in den Krebsbach.

Das RRB wurde mit einem Notüberlauf für größere Wassermengen geplant.

In Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde wurde festgelegt, dass nur die Wassermenge in den Krebsbach eingeleitet werden darf, die in unversiegeltem Zustand anfällt. Für den Abfluss sind 10 l/s, ha anzusetzen. Die Rückhaltung ist für ein 5-jähriges Regenereignis zu bemessen. Das Retentionsvolumen wurde mit ca. 4.000 m^3 ermittelt.

[5] Zweckverband „Gewerbegebiet Limes“, Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur Ver- und Entsorgungsplanung, IMB Plan, Stand Februar 2013 und aus dem Erlaubnisbescheid vom 09.07.2014.

Die Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „Interkommunales Gewerbegebiet Limes in einen namenlosen Graben, Gemarkung Eckartshausen der Stadt Büdingen, Flur 16 Nr. 43 mit Zufluss zum Krebsbach wurde mit Schreiben vom 09.07.2014 auf der Grundlage der Planungen des Ing.-Büro IMB Plan mit Auflagen erteilt.

Die Erlaubnis zur Einleitung wird auf das aus dem Einzugsgebiet, entsprechend den Planunterlagen zur dieser Erlaubnis, anfallende Regenwasser von 238, 7 l/s aus dem Drosselorgan und 1462 l/s aus dem Notüberlauf begrenzt.

Die Erlaubnis ist befristet bis 31.12.2034. Sollte beabsichtigt sein, über diesen Zeitpunkt hinaus die Gewässerbenutzung in derselben Art und Weise vorzunehmen, so ist rechtzeitig vorher ein Antrag auf Verlängerung der Erlaubnis zu stellen.

Oberirdische Gewässer / Quellen

Im Rahmen der vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen wurden im Untergrund Dränagen aus verschiedenen Epochen festgestellt, die keinem bestimmten Strangschema zuzuordnen sind. Die in Kartenwerken nördlich des Großseggenrieds dargestellte Quelle wurde nicht vorgefunden, vielmehr scheint es sich hier um den Endpunkt einer solchen Dränage an der tiefsten Stelle zu handeln.

Der vorhandene, dem Krebsbach zulaufende Graben, wurde in einem Teilbereich zugeschüttet. Wegen Vernässung der Baustelle musste ein neuer temporärer Entlastungsgraben angelegt werden. Ob der verfüllte Grabenbereich nach Beendigung der Maßnahmen wieder aktiviert werden kann bzw. ob der neue angelegte Graben wieder verfüllt wird, kann erst nach Beendigung der Baumaßnahme entschieden werden. In beiden Fällen ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Dieses ist durch den Gewässereigentümer -im ersten Fall durch die Stadt Büdingen – bei der Erlaubnisbehörde zu beantragen. Wegen der Flächenversieglung ist anzunehmen, dass die vorhandenen Dränagen künftig wenig Wasser abführen werden und hierdurch das Feuchtbiotop beeinträchtigt wird.

Die Grabenparzelle selbst ist in der Umlegung aufgelöst worden. Der Graben führt nunmehr durch das Flst. Nr. 43.

Die Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Main-Kinzig-Kreis bittet in der Stellungnahme vom 28.11.2017 um die Aufnahme der folgenden Hinweise, die beim Vollzug des Bebauungsplans zu beachten sind:

- Die im Main-Kinzig-Kreis befindlichen Flächen liegen im Wasserschutzgebiet, Zone III. Die „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Hammersbach/Ortsteil Langen-Bergheim, Main-Kinzig-Kreis" vom 09.05.1979, StAnz. 23/1979 S. 1202, ist zu beachten.
- Der Geltungsbereich der geplanten Änderung liegt im Zuständigkeitsbereich des Main-Kinzig-Kreises in der Zone III des festgesetzten „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes". Die geltende Verordnung zum Schutz der Heilquellen ist zu beachten. Die Bohrtiefe in Zone III des Heilquellenschutzgebietes ist auf sechzig Meter beschränkt. Tiefergehende Bohrungen erfordern eine Genehmigung der Abteilung Wasser- und Bodenschutz unseres Hauses, Barbarossastraße 16-24, 63571 Gelnhausen.
- Im Bereich des Wasserschutzgebietes ist das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial, welches nicht vom Baugrundstück selbst stammt (Fremdmaterial), nicht zulässig. Die fachlich zuständigen Behörden können hiervon Abweichungen nur zulassen, wenn eine Auf- und Einbringung aus forst- oder naturschutzrechtlicher Sicht oder zum Schutz des Grundwassers erforderlich ist (§ 12 Abs. 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)).

- Es wird insbesondere auf § 3 Nr. 1 Buchstabe u der geltenden Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage hingewiesen. Hiernach sind Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann, verboten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich erlaubnispflichtig. Die Machbarkeit ist im Einzelverfahren zu prüfen.
- Die Nutzung von Grundwasser zur Energiegewinnung, z.B. mit Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden ist nach§ 8 WHG wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Insbesondere wird auf die Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom 21. März 2014, StAnz. 17/2014 S. 383, hingewiesen. Erdwärmesonden sind in wasserwirtschaftlich unzulässigen Gebieten (WSG Zone III) nicht möglich. Somit ist auf den im Main-Kinzig-Kreis liegenden Flächen der Betrieb von Erdwärmesonden unzulässig. Dies betrifft auch die wie Erdwärmesonden zu behandelnden Erdwärmekollektoren, Erdwärmekörbe, Spiral- oder Schneckensonden.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 21 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Es wurden Grabungen durchgeführt, die seit 11/2014 abgeschlossen sind.

9 Bodenordnung

Der Bebauungsplan lässt die Durchführung einer Baulandumlegung i.S. der §§ 45 ff. BauGB zu.

10 Sonstige Belange

Zu den sonstigen Belangen – Verkehr, Immissionsschutz, Erneuerbare Energien und Energieeinsparung, Wasserwirtschaft, Grundwasser, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung, Bergbau usw. – gelten die Ausführungen in der Begründung zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“ von 2013 unverändert fort.

Die aus den vorgenannten Themenbereichen resultierenden Detailfragen, werden darüber hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

11 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Verbandsversammlung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde jeweils ortsüblich bekanntgemacht:

Stadt Büdingen am

Gemeinden Hammersbach und Limeshain am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde jeweils ortsüblich bekanntgemacht

Stadt Büdingen am	05.11.2016
Gemeinde Hammersbach und Gemeinde Limeshain am	
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit	
vom	11.11.2016
bis einschließlich	28.11.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde jeweils ortsüblich bekanntgemacht	
Stadt Büdingen und Gemeinde Hammersbach am	04.03.2017
Gemeinde Limeshain am	03.03.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit	
vom	13.03.2017
bis einschließlich	18.04.2017

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Verbandsversammlung am

Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgten

- im Kreisanzeiger für die Stadt Büdingen
- in den Niddertal Nachrichten für die Gemeinde Limeshain und
- in Hanauer Anzeiger für die Gemeinde Hammersbach.

aufgestellt: aufgestellt:

PlanES
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0