

Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 510 „Sondergebiet Max-Planck-Straße“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planstand: 13.03.13

Bearbeiter:
Stadtplanungs- und Hochbauamt Friedrichsdorf

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren.....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.4	Übergeordnete Planungen	10
1.4.1	Regionalplan	10
1.4.2	Raumordnung	10
1.4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.4.4	Verbindliche Bauleitplanung	11
2	Inhalt und Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
2.1.1	Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt.....	12
2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
2.2.1	Höhenentwicklung	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3	Vorhabenbeschreibung.....	13
4	Verkehr	13
4.1	Verkehrliche Erschließung	13
4.2	Ruhender Verkehr	14
4.3	Anbindung an den ÖV.....	14
5	Immissionsschutz.....	14
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
6.1	Artenschutz	15
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	17
7.1	Wasserversorgung	17
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	17
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	17
7.4	Heilquellenschutzgebiet	17
7.5	Bodenversiegelung	17
7.6	Überschwemmungsgebiet.....	17
7.7	Oberirdische Gewässer.....	17
7.8	Abwasser.....	18
7.9	Altablagerungen/Altlasten	18
8	Leitungsinfrastruktur	18
9	Denkmalschutz	18
10	Bodenordnung	18

11	Erschließung	18
12	Städtebauliche Vorkalkulation	18
13	Orts- und Gestaltungssatzung	18
13.1	Dachlandschaft	19
13.2	Werbeanlagen	19
13.3	Stellplätze	19
14	Hinweise, nachrichtliche Übernahmen	19

/Anlagen

Teil A

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“ liegt das gewerbliche Gebäude Max-Planck-Str. 1, das derzeit als Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 3.600 m² genutzt wird. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1983 errichtet. Es entspricht schon seit längerem nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Baumarkt, insbesondere hinsichtlich der Größe und damit des Sortimentes. Die Leitung des Baumarktnetzes trägt sich daher seit längerem mit dem Gedanken, den Standort Friedrichsdorf aufzugeben.

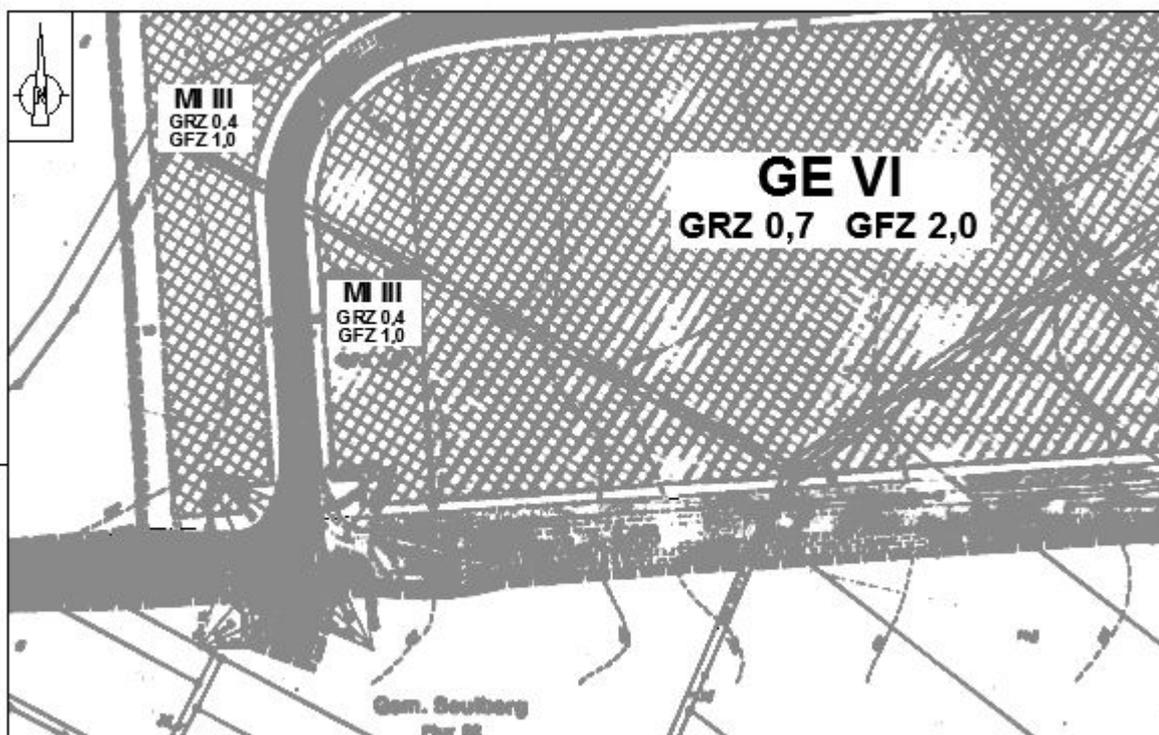
Das direkt benachbarte Grundstück, das mit einem Bürogebäude bebaut ist, steht zum Verkauf. Mit der Einbeziehung dieses Grundstückes bietet sich die Möglichkeit, den Baumarkt zu erweitern bzw. zu modernisieren.

Der derzeitige Baumarkt wurde in der Vergangenheit wegen des eingeschränkten (Baumarkt-) Sortiments Art zugelassen, da die negativen Auswirkungen, wie sie in § 11 BauNVO genannt sind, nicht zu befürchten waren. Er ist allerdings bereits großflächig iSd § 11 BauNVO neuere Fassung. Um die Nutzung als Baumarkt langfristig zu sichern, soll nunmehr die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) erfolgen.

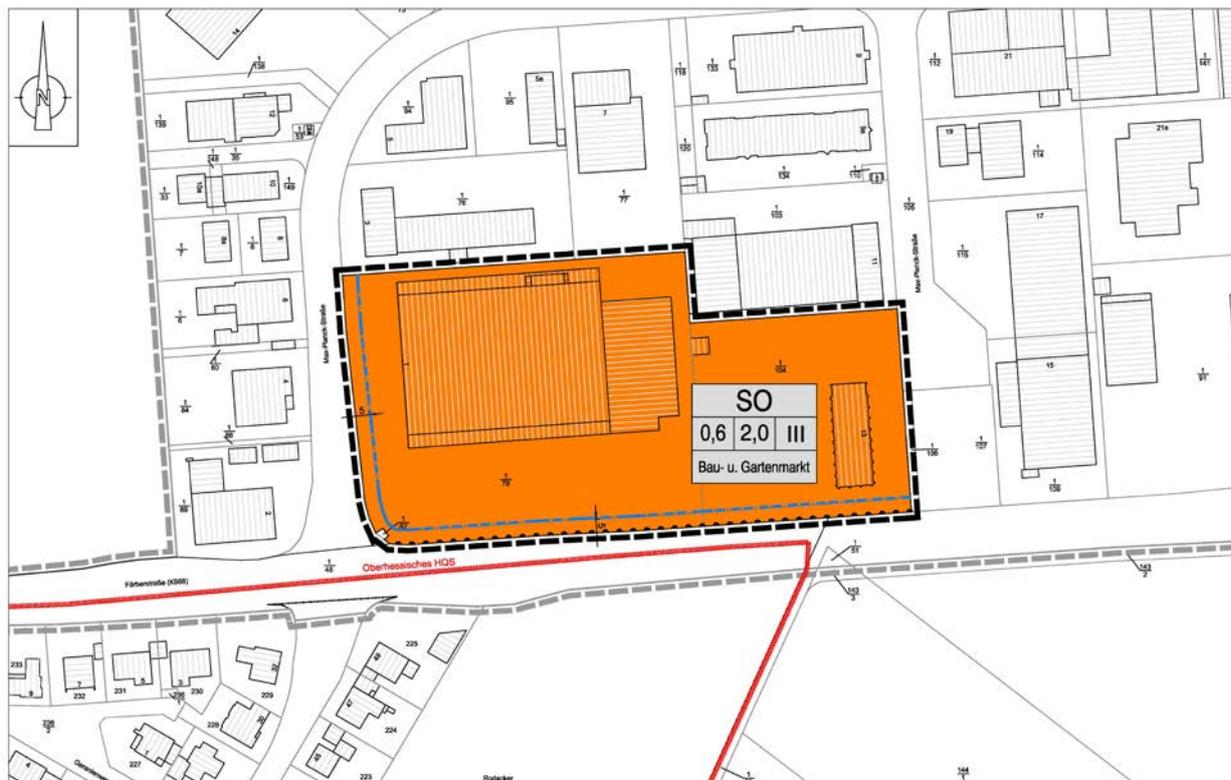
Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, um die Nahversorgung mit Baumarktartikeln durch nachhaltige Verbesserung des Sortimentsangebotes in Friedrichsdorf dauerhaft zu sichern.

Die derzeitigen Festsetzungen des bestehenden B-Planes Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“ im Geltungsbereich des neuen B-Planes Nr. 510 werden aufgehoben.

Auszug bestehender Plan Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“:



Auszug Neuplanung Nr. 510 „Sondergebiet Max-Planck-Straße“:



1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen.

Ein **beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB** kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 510 „Sondergebiet Max-Planck-Straße“ umfasst eine Fläche von rd. 18.000 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das Sondergebiet max. 11.000 m², wobei ein großer Teil für notwendige Parkplatzflächen benötigt wird.

Der Bebauungsplan bereitet weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten, da sich die Flächennutzung gegenüber der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung nur unwesentlich verändert bzw. verschiebt.

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. In einer Vorabprüfung haben das Regierungspräsidium Darmstadt sowie der Regionalverband FrankfurtRheinMain diesem Verfahrensweg zugestimmt. Folgendes ist vorgesehen:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a 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.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

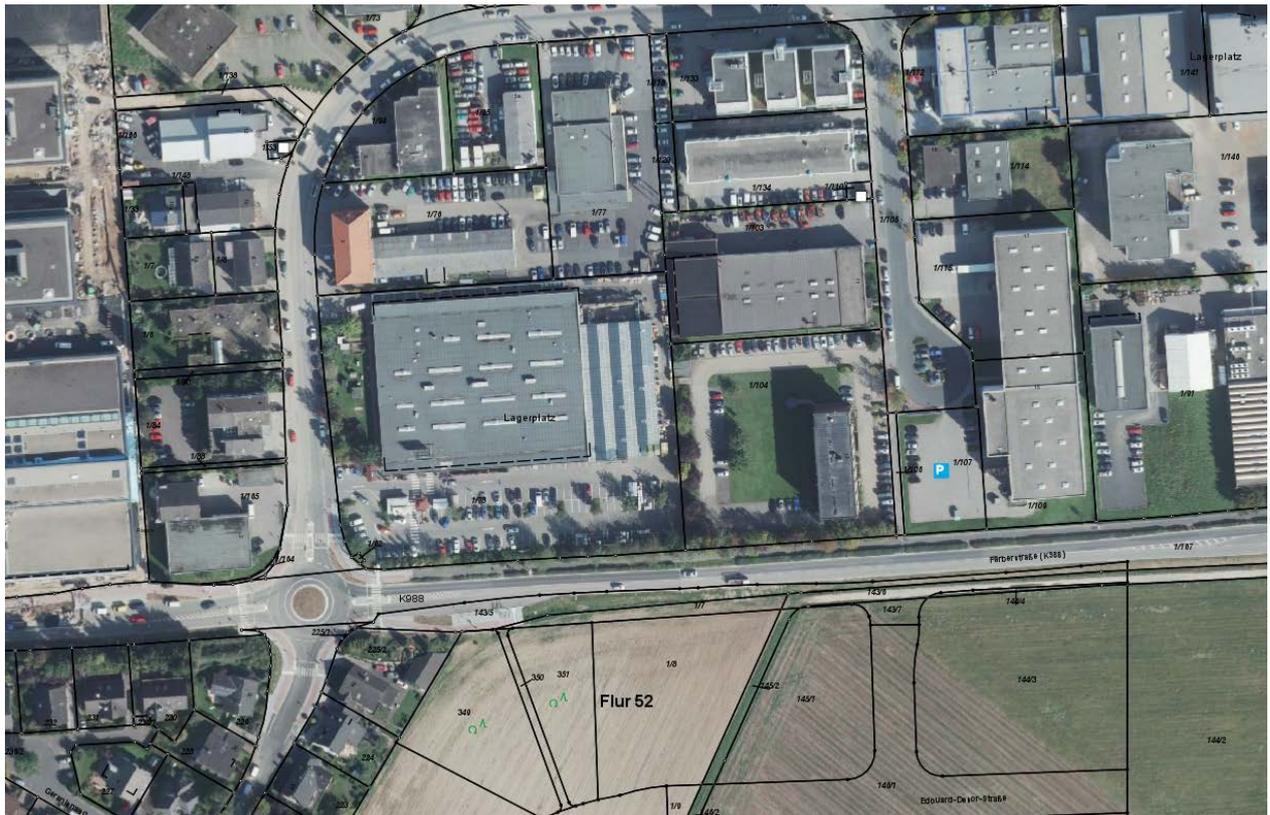
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen Gemarkung Burgholzhausen, Flur 5, Flurstücke Nr. 1/78 und 1/104.

Im Einzelnen grenzen an:

- Norden: Gewerbliche Bebauung Max-Planck-Str. 3
- Osten: Stichstraße „Max-Planck-Str.“ mit angrenzender gewerbl. Bebauung bzw. Parkplatz
- Süden: Kreisstraße K 988 mit entsprechendem Fuß- und Radweg
- Westen: Straße „Max-Planck-Str.“ mit gegenüberliegender gewerbl. Bebauung (Nr. 2)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rd. 1,8 ha. Zur Ausweisung gelangen ein Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Abb. Luftbild:



Ansichten Baumarkt





Fa. Kennametal (Nachbargrundstück)



1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan 2010 stellt für den räumlichen Geltungsbereich „Gewerbliche Baufläche – Bestand“ dar.

1.4.2 Raumordnung

Die Stadt Friedrichsdorf ist im Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit überörtliche Versorgungsfunktion.

Einzelhandelsgutachten

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) hat im Jahr 2005 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Friedrichsdorf erstellt. Dieses Einzelhandelskonzept wurde in den Jahren 2007 und 2008 fortgeschrieben. Ziel der Untersuchung war es, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Friedrichsdorf seit der Erstellung des letzten gesamtstädtischen Gutachtens von 2005 darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine wirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels in Friedrichsdorf bereitzustellen. Neben der Bewertung des Einzelhandelsplatzes waren zudem in diesem Zusammenhang die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen.¹

Die GMA stellt in Ihren Ausführungen dar, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer die Verkaufsflächenausstattung in Friedrichsdorf auch im kurzfristigen Bereich, insbesondere bei Nahversorgungs- und Genussmitteln, unterdurchschnittlich sei (Kapitel 2, Seite 21). Insgesamt wird ein Kaufkraftabfluss konstatiert.

▪ **Randsortimente**

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen:

- Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z.B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente¹ auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² VK² anzuregen. Es ist nachzuweisen, dass von den Randsortimenten keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

¹ Aktualisiertes Einzelhandelskonzept für die Stadt Friedrichsdorf, GMA November 2008 – Auszug aus den Vorbermerkungen.

Sortimentsliste gem. Einzelhandelskonzept Friedrichsdorf

zentrenrelevante Sortimente:

- *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk*
- *Reformwaren*
- *Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken*
- *Spielwaren und Bastelartikel*
- *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*
- *Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien*
- *Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie*
- *Sportartikel (inkl. Bekleidung), außer Sportgroßgeräte, wie z. B. Fahrräder*
- *Schnittblumen*
- *Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren*
- *Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.a.*
- *Musikalienhandel, Ton- und Bildträger*
- *Optische und feinmechanische Erzeugnisse*
- *Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, Kleinkleingeräte (weißes und braunes Sortiment) sowie Geräte der Telekommunikation*

Kaufkraftabflüsse bzw. Veränderungen der Käuferströme aus den Nachbarstädten sind durch die Erweiterung/Modernisierung des Marktes **nicht** bzw. in einem nicht erfassbaren geringen Maße zu erwarten. Möglichen Kaufkraftabflüssen steht wesentlich entgegen, dass in Oberursel, Nieder-Eschbach, Friedberg und Usingen bereits Baumärkte, die größer als der Friedrichsdorfer Markt sind, bestehen. Die Kunden werden – da es sich um keine Neuinstallation eines Baumarktes handelt – in den bisherigen Einzugsbereichen generiert werden. Letztlich ist die hier geplante Erweiterung nötig, um den Standort Friedrichsdorf grundsätzlich zu erhalten.

1.4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt, von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 501 „Gewerbegebiet Mitte“ aus dem Jahre 1977. Der Bebauungsplan legt für den Planbereich tlw. „Mischgebiet“, zum größeren Teil „Gewerbegebiet“ fest. Dieser Teilbereich wird mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Sondergebiet Max-Planck-Straße“ zur Aufhebung vorgeschlagen.

2 Inhalt und Festsetzungen

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.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 3.600 m² überschreitet der derzeitige Baumarkt schon die durch das Bundesverwaltungsgericht formulierte Grenze zur Großflächigkeit von 800 m². Durch die geplante zukünftige Gebäudefläche von rd. 5.000 m² sowie einer Freifläche für Gartenartikel von 1.200 m² ist es umso mehr erforderlich, durch eine entsprechende Sondergebietsausweisung für Planungssicherheit zu sorgen. Hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungen wird geregelt:

Es ist nur großflächiger Einzelhandel im Rahmen einer Bau- und Gartenmarktnutzung zulässig. Zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. insgesamt 800 m², zugelassen werden.

Bei einer max. Begrenzung der zentrenrelevanten Artikel auf 10 %, max. 800 m², der Verkaufsfläche wird gewährleistet, dass die Unterordnung unter das Hauptsortiment deutlich bleibt. Die weitere absolute Begrenzung findet sich in der (geringen) Größe des eigentlichen Sondergebietes, die ein „Umkippen“ in eine andersgeartete Struktur mit zentrenrelevanter Bedeutung ausschließt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,6 GRZ und 2,0 GFZ aus dem bestehenden B-Plan gemittelt. Hier soll ausreichend Möglichkeit zur flächigen Erweiterung auf der einen Seite, eine Begrenzung der Baumarktfläche hinsichtlich der Verkaufsfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße auf der anderen Seite bestehen. Die Geschossigkeit wird auf 3 Vollgeschosse herabgesetzt, da ein Baumarkt keinen höheren Bedarf erwarten lässt. Hier wird eine Geschosshöhe von 3,50 m, also insgesamt 10,50 m, unterstellt. Ausnahmen von der Geschossigkeit sollen jedoch möglich sein, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. Dies war ebenfalls bisher Bestandteil der (alten) Festsetzungen.

In einer 1. Änderung des derzeit bestehenden B-Planes Nr. 501 war die ursprüngliche Geschossfestsetzung von 3 auf 6 Geschosse angehoben worden. Insofern bedeutet dies eine Rücknahme der derzeitigen Festsetzung auf den ursprünglichen Wert für die beiden betroffenen Grundstücke.

2.2.1 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO definiert den Vollgeschossbegriff. Die Dächer werden als Flachdach bzw. flach geneigte Dächer festgeschrieben (0 – 10° Neigung).

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

3 Vorhabenbeschreibung

Geplant ist die Erweiterung eines Baumarktes von derzeit rund 3.600 m² Verkaufsraum auf rd. 5.000 m² zuzüglich einer Außenfläche von ca. 1.200 m²; insgesamt also eine VK von rd. 6.200 m² sowie der notwendigen Stellplätze. Hierfür steht eine Grundstücksfläche (Zukauf Nachbargelände) von rd. 18.000 m² zur Verfügung. Die Haupteerschließung einschließlich Anlieferung wird beibehalten.

Das dreigeschossige Verwaltungsgebäude des Zukaufgrundstückes soll niedergelegt werden, da die Baufläche zur Erweiterung benötigt wird. Hinsichtlich der Baumasse wird es nur eine Verschiebung, keine wesentliche Erweiterung geben. Weitere Einzelheiten des Vorhabens sind derzeit noch nicht bekannt. Eine detaillierte Projektplanung liegt noch nicht vor.

Lageplan des Vorhabens nach aktuellen Planstand (Stand 02.13)



4 Verkehr

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung einschließlich Andienung und Entsorgung (Warenanlieferung und Müllentsorgung) des Gebietes erfolgt über die Max-Planck-Straße.

Als konzipiertes Gewerbegebiet verfügt der Bereich über ausreichend dimensionierte Straßenquerschnitte, über die nicht nur der von dem Vorhaben ausgelöste Zu- und Abgangsverkehr, sondern auch der Fußgänger- und Radfahrerverkehr sicher abgewickelt werden kann.

Die vor dem Anwesen liegende Kreuzung Max-Planck-Str./Färberstr. (K988)/Tulpenweg wurde im Jahre 2011 in einen Kreisverkehr umgebaut. Hierdurch läuft der Andienungsverkehr des Gewerbegebietes – insbesondere wegen der Wendemöglichkeit für LKW - noch störungsfreier ab. Die etwas höhere Kundenfrequenz, die durch die Erweiterung des Baumarktes ausgelöst werden könnte (+ < 10 KFZ/Std. zusätzlich im Wochendurchschnitt) ist alleine über diesen Knotenpunkt problemlos abzuwickeln. Hierbei ist be-

rücksichtigt, dass die Verkehre, die derzeit durch die Nutzung des zuzukaufenden Verwaltungsgebäudes auf dem Nachbargrundstück ausgelöst werden, zukünftig entfallen.

4.2 Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatz- und Abstellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf kann auf der Grundstücksfläche erbracht werden.

4.3 Anbindung an den ÖV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Unmittelbar vor dem Baumarkt an der K 988 (Färberstraße) befindet sich eine Stadtbushaltestelle (Linie 53), die sowohl das Stadtzentrum Friedrichsdorf und über den S-Bahnhof, den die Linie anfährt, Friedrichsdorf in alle Richtungen anbindet.

Radwegenetz: Das Plangebiet ist über die jüngst umgebaute Färberstraße gut an das städtische Radwegenetz angeschlossen, spezielle Übergänge an den Kreiseln sind vorhanden.

Fußgängerwegenetz: Dasselbe gilt für das Fußwegenetz, das mehrere Möglichkeiten bietet, gesichert in die umliegenden (Wohn-) Gebiete und die Einkaufsstraße zu gelangen.

5 Immissionsschutz

Hingewiesen sei auf § 50 BImSchG, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden würden.

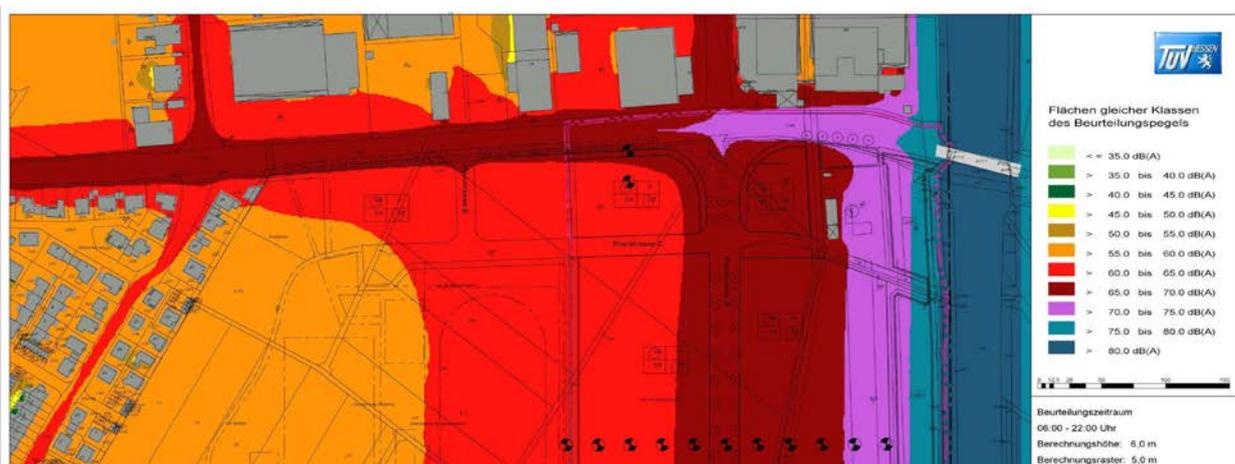
Es muss sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann, ohne dass für die Nachbarschaft unakzeptable Verhältnisse geschaffen werden.

Da es hier nur um die Erweiterung eines Baumarktes und den gleichzeitigen Entfall eines Verwaltungsgebäudes geht, sind die Veränderungen hinsichtlich der Emissionen sehr gering und bedürfen keiner weiteren gutachterlichen Betrachtung.

Die evtl. höhere Geräuschentwicklung resultiert allenfalls aus einer geringfügig höhere Taktfrequenz in der Anlieferung und der Kundenbesuche.

Zum einen ist das umliegende Gewerbegebiet störungsunempfindlicher einzustufen, zum anderen wird der evtl. durch den zusätzlichen Anliefer- und PKW-Verkehr entstehende Lärm von den Lärmwerten der vorbeifahrenden K 988 sowie der in 500 m Entfernung vorbeifahrenden A 5 (60 – 65 dbA) überlagert.

Das gegenüberliegende Wohngebiet „Am Schäferborn“ bzw. am Tulpenweg ist – gerade wegen der vorbeifahrenden K 988 – durch einen Lärmschutzwall gegen das Grundstück des Baumarktes abgeschirmt.

Auszug Lärmkarte:

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 510 „Sondergebiet Max-Planck-Str.“ gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Nachverdichtung sowie Innenentwicklung handelt (vgl. Kapitel 1.2).

Die genannten Schwellenwerte werden nicht erreicht. Somit ist für den Bebauungsplan von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abzusehen, § 4 c zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Verbesserung der Rückhaltesituation von Regenwasser sind flachgeneigte Dächer mit Begrünung vorgeschrieben.

6.1 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes gibt es keine Hinweise auf gefährdete Arten. Wegen der durch die Planung kaum veränderten Nutzungsstruktur wird von einer eigenen Erhebung abgesehen. Durch die Erfahrungen in anderen Gewerbegebieten sowie aufgrund vorliegender Gutachten können ausreichende Aussagen zum Artenschutz gemacht werden.

Im Bereich des gegenüberliegenden geplanten bzw. tlw. realisierten Gewerbegebietes bzw. Sportparkes fand 2011 eine artenschutzrechtliche Untersuchung statt. Da es sich seinerzeit dort noch um eine reine Feldflur handelte, sind deren Ergebnisse auf das hier seit Jahrzehnten bestehende Gewerbegebiet nur bedingt übertragbar; d. h. hinsichtlich des Störgrades mit einem noch weitaus geringeren Ansatz.

Bemerkenswert war bei der Untersuchung das Fehlen jeglicher Aktivitäten von Fledermäusen, die z.B. im Gewerbegebiet Seulberg durchaus feststellbar waren. Insofern kann im vorliegenden Fall auch auf die üblicherweise vorgenommene Festsetzung von Schutzmaßnahmen bzw. Nistmöglichkeiten für Fledermäuse verzichtet werden.

Die zitierte artenschutzrechtliche Untersuchung kommt insgesamt zu dem Schluss: Es „tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.“

Insofern ist davon auszugehen, dass auch für das Plangebiet keine Beschränkungen hinsichtlich des Artenschutzes bestehen.

Auszug Erhebung Planungsbüro Fischer, Bearbeitung: Dr. René Kristen, PlanÖ:

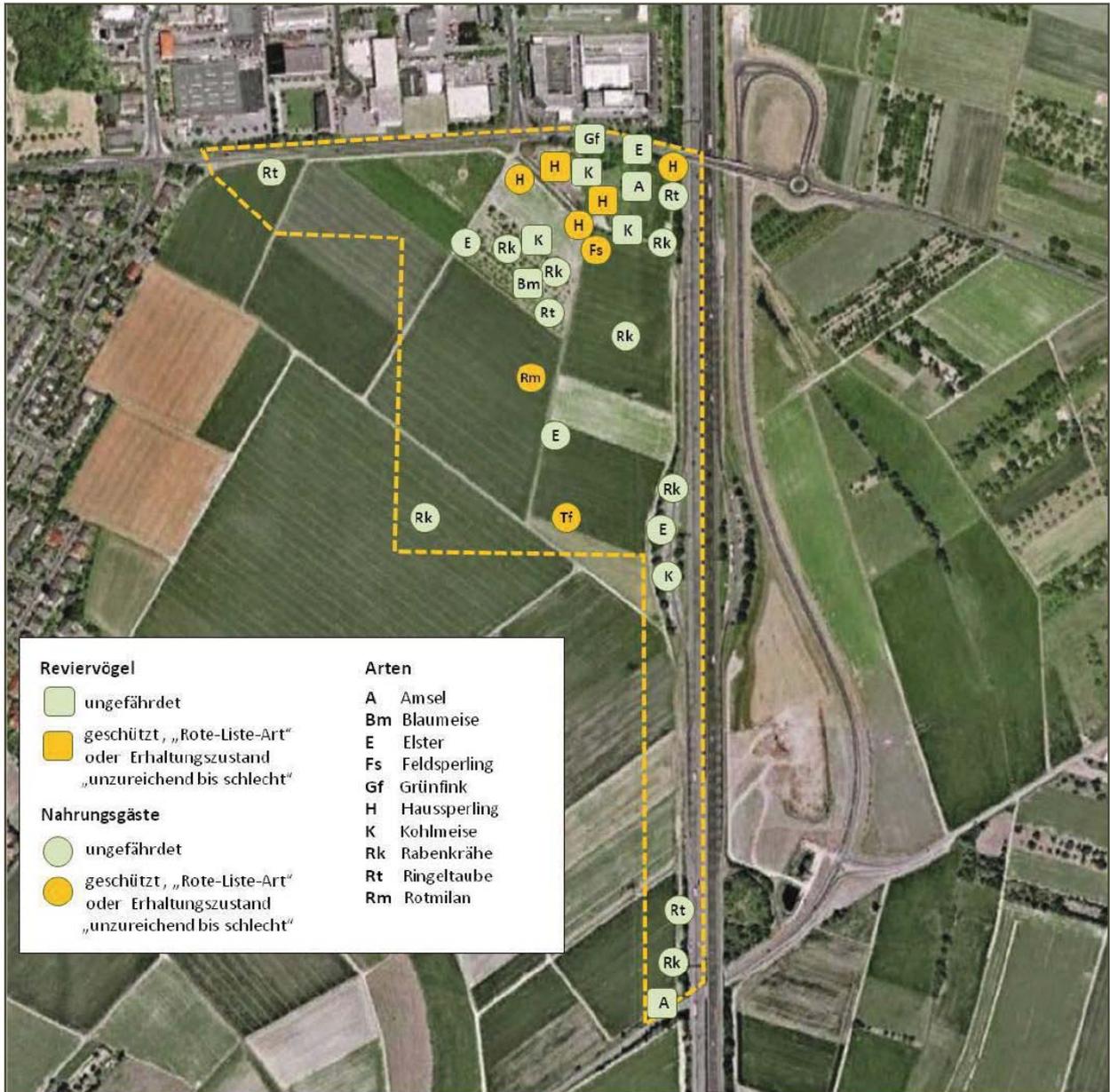


Abb. 4: Verteilung der Reviervogelarten und Nahrungsgäste im Planungsraum im Jahr 2011

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Gebiet zur Grundwassersicherung.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

7.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt das Oberhessische Heilquellenschutzgebiet (Verordnung v. 07.02.1929), das aus der Zeit stammt, als die Gemarkung Burgholzhausen noch zum Kreis Wetterau zählte. Nach der Schutzgebietsverordnung sind Bohrungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Dies wird nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

7.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherefähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die Planung bereitet keine Versiegelung vor, die über das Maß des bisherig zulässigen Nutzungsgrad hinausgeht. Dennoch wird mit den Festsetzungen, z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen usw., versucht, die Versiegelung zu minimieren.

Durch die Festsetzung von Rückhaltesystemen für das Plangebiet werden die Oberflächenwässer gesammelt und die Möglichkeit zur Verwendung eröffnet. Zusätzlich mit der Festsetzung der Dachbegrünung wird die angeschlossene Kläranlage bei Starkregen hydraulisch entlastet. Die Verwendung des Niederschlagswassers stellt einen Beitrag zum Grundwasserschutz dar.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebietes.

7.7 Oberirdische Gewässer

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Bereich von Gewässern.

7.8 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation; diese ist Bestand und für die Nutzungen ausreichend. Für die Ableitung von Oberflächen- bzw. Regenwasser wird Folgendes festgesetzt:

„Anfallendes und nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser, incl. dem Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen, ist auf den Privatgrundstücken über ein getrenntes Leitungsnetz in dort zu errichtende unterirdischen Rückhalteräume mit Drosselabfluß zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Brauchwassernutzung, Löschwasser etc.) zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Größe des Nutzvolumens eines Rückhalteraaumes ist in Abhängigkeit des Regenwasserertrages und des Brauchwasserbedarfs gesondert nach den anerkannten Regeln der Technik zu ermitteln; es sollte aber 35 Liter pro Quadratmeter nicht unterschreiten. Der Drosselabfluß ist auf 0,5 l/s zu begrenzen. Die Überlaufleitung ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.“

7.9 Altablagerungen/Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altlasten.

8 Leitungsinfrastruktur

Im Gebiet befinden sich neben der Abwasserentsorgung Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Anlagen der Telekom und Breitbandkabel für die Internetnutzung.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i. S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Lage an 2 öffentlichen Straßen ausreichend erschlossen.

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Friedrichsdorf voraussichtlich keine Kosten.

Teil B

13 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachlandschaft, Werbeanlagen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

13.1 Dachlandschaft

Das Gebäude des geplanten Baumarktes soll sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches und aggressives Äußeres aber vermieden werden. Die zulässige Dachneigung wird auf max. 10 ° festgelegt. Soweit Neubauten entstehen, sind deren Dächer vollflächig zu begrünen. Bei den Bestandsbauten, die über ein Flachdach verfügen, ist der Bestandsschutz auf evtl. mögliche Dachbegrünungen zu überprüfen.

13.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zur Eigenwerbung zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 9 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

13.3 Stellplätze

Der Bebauungsplan trifft hier keine expliziten Regelungen, da die städtische Stellplatzsatzung dezidierte Festsetzung hinsichtlich der Gestaltung enthält:

„Stellplatzanlagen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Ab 5 Stellplätzen und für jede weiteren angefangenen 5 Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z. B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.“

Teil C

14 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf

- die Belange des Denkmalschutzes
- das Heilquellenschutzgebiet Oberhessen

Friedrichsdorf im März 2013