

Stadt Linden, Stadtteil Leihgestern

Begründung

Bebauungsplan Nr. 12

„Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)" – 4. Änderung

Entwurf

Planstand: 26.01.2022

Projektnummer: 21-2545

Projektleitung: Röttger / Wolf

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

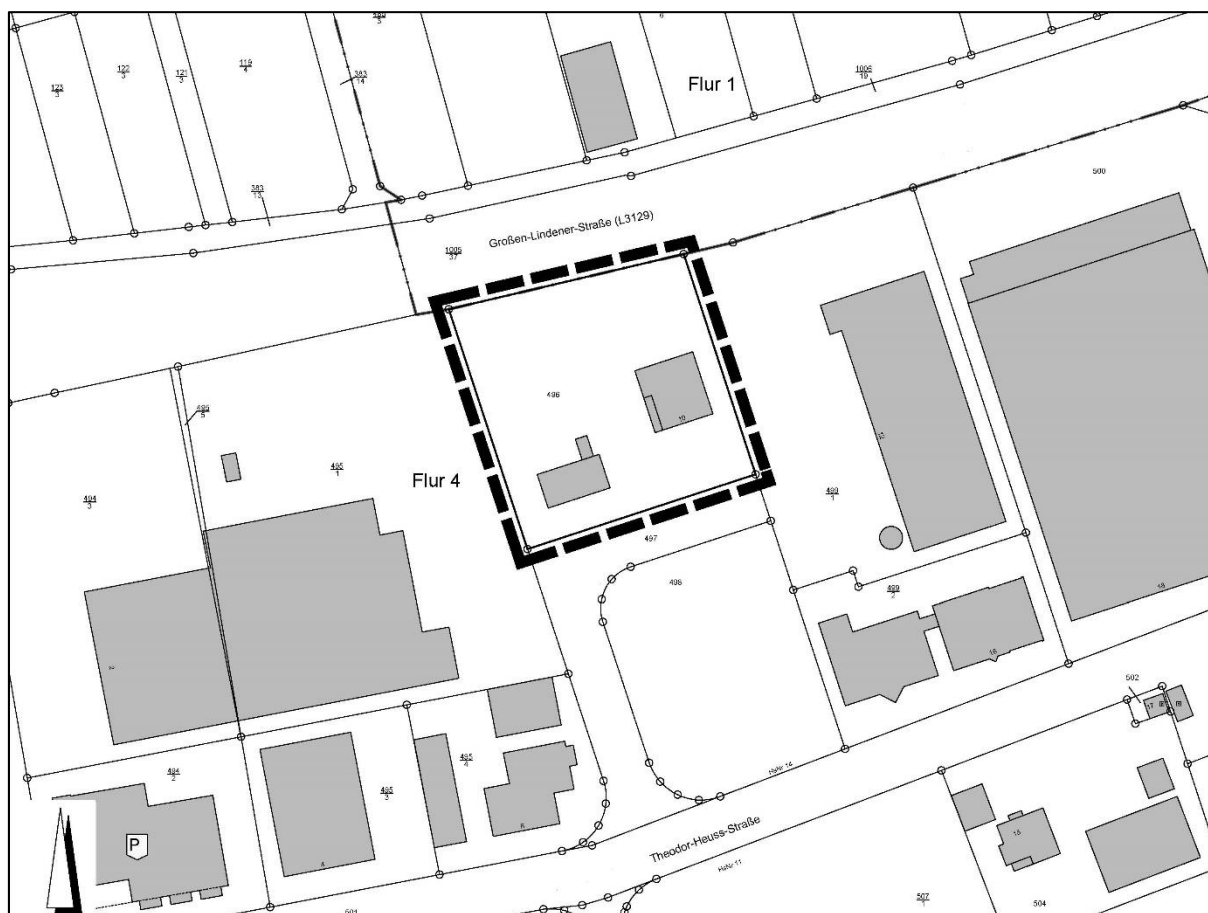
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	8
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	11
3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	11
4. Inhalt und Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	14
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
5.1 Dachgestaltung	15
5.2 Gestaltung der Einfriedungen	15
5.3 Gestaltung der Werbeanlagen	15
5.4 Grundstücksfreiflächen	16
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	16
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft	17
6.3 Biotop- und Nutzungstypen	19
6.4 Artenschutz	21
6.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete	22
6.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen	23
6.7 Orts- und Landschaftsbild	23
6.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	23
6.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	24
6.10 Kultur- und sonstige Sachgüter	24
6.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung	25

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
7.1 Überschwemmungsgebiet	25
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	25
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27
7.4 Abwasserbeseitigung	28
7.5 Abflussregelung	28
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	29
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	29
9. Kampfmittel.....	29
10. Immissionsschutz	30
11. Denkmalschutz	30
12. Bodenordnung.....	31
13. Flächenbilanz.....	31
14. Anlagen und Gutachten	31

Abb. 1: Räumlicher Änderungsbereich



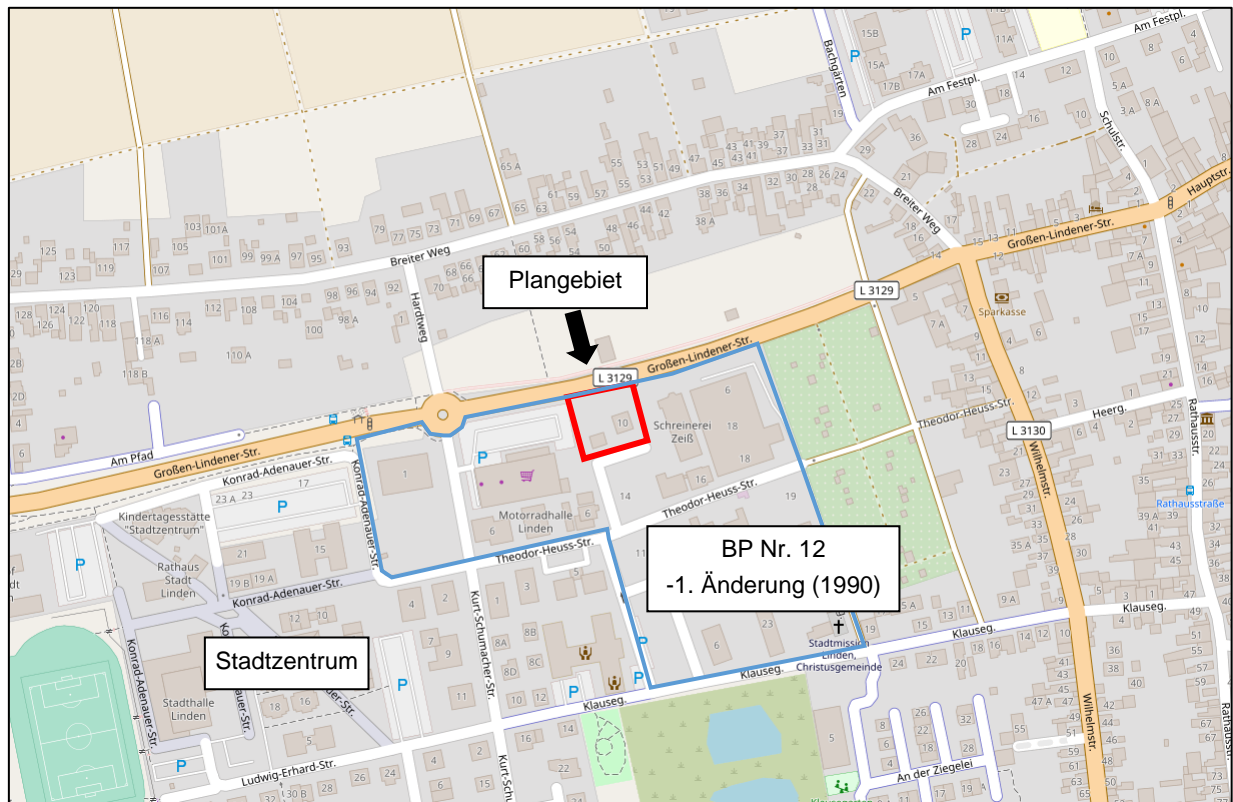
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Linden ist im Stadtteil Leihgestern die teilräumliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“- 1. Änderung aus dem Jahr 1990 vorgesehen. Geplant ist im Bereich des Flurstücks 496 die Umwandlung der bisherigen Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO, um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen. Hierfür ist der teilweise Rückbau der vorhandenen Bebauung, bestehend aus einer Werkstatt/Halle eines Steinmetzbetriebes mit zugehörigem Wohnhaus geplant. Die Erschließung findet über die Theodor-Heuß-Straße im Süden statt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 18.10.2021), Ausschnitt genordet, bearbeitet, ohne Maßstab

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ - 1. Änderung weist für seinen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet aus. In unterschiedlichen Bereichen wurde der Bebauungsplan bereits mehrfach angepasst (Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf – Alten- und Pflegeheim), sodass nun die 4. Änderung erfolgt. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit einer Kanzlei, einer Arztpraxis und Wohnungen in das bestehende Umfeld ein. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurde im Vorfeld eine Schallimmissionsprognose erstellt, um immissionsschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können. Weiterhin handelt es sich um einen bereits vorbelasteten innerörtlichen Bereich, der nachverdichtet werden soll und somit eine komplette Neuinanspruchnahme im Außenbereich vermeiden werden kann. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, daher wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Umfeld des Stadtzentrums von Linden, südlich der Großen-Lindener-Straße (L 3129) und nördlich der Theodor-Heuß-Straße, worüber auch die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Im Plangebiet befindet sich ein Steinmetzbetrieb. Entlang der Theodor-Heuß-Straße befinden sich rd. 8 Pkw-Stellplätze, daran angrenzend befindet sich die Werkstatt/Halle und im östlichen Bereich ein Wohnhaus. Im nördlichen Bereich befindet sich eine großzügig geschotterte Fläche, die u.a. der Präsentation der Steinerzeugnisse dient. Zahlreiche Gehölze, Heckenpflanzungen und Grünstrukturen befinden sich innerhalb des Plangebietes. Östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen u.a. eine Schreinerei und einem „Indoor Trampolinpark“. Westlich befindet sich eine Netto-Markt-Filiale und ein Bedachungsfachhandel. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurde eine Schallimmissionsprognose beauftragt, um festzustellen, ob die Orientierungswerte des geplanten Urbanen Gebietes eingehalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Leihgestern, in der Flur 4, das Flurstück 496 und weist eine Größe von 1.970 m² auf. Von der Topografie ist das Plangebiet eben.

Abb. 3: Westliche Grundstücksgrenze, Halle



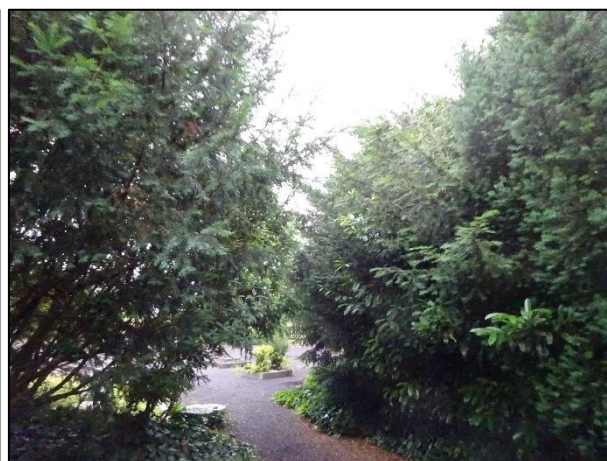
Abb. 4: Nördliches Plangebiet, geschotterte Fläche



Abb. 5: Nordöstliches Plangebiet



Abb. 6: Grünstrukturen und Wege



Quelle: Eigene Aufnahmen, 06.2021

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ ermöglicht eine flexible Mischung aus Wohnen, gewerblicher Nutzung und sozialer sowie kultureller Einrichtungen, sodass die Planung diesbezüglich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Flächennutzungsplan der Stadt Linden** als gewerbliche Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO) somit zunächst entgegen. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Linden (2003)



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ – 1. Änderung aus dem Jahr 1990. Der Bebauungsplan weist ebenso wie der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 gemäß § 6 BauNVO ein Gewerbegebiet aus. Mit der 1. Änderung erfolgte lediglich der Ausschluss von den vormals zulässigen Vergnügungsstätten. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 1,6, bei einer maximalen Zahl der Vollgeschosse von Z = II.

Darüber hinaus erfolgten zwei weitere teilräumliche Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1980, die Änderungen liegen jedoch nicht im Bereich des vorliegenden Plangebietes.

Die 2. Änderung wurde im Jahr 2009 als Satzung beschlossen und befindet sich südlich des Plangebietes, zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der „Klaussegasse“. Das Ziel der 2. Änderung war die Ausweisung eines Mischgebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim. Die Fläche dient als Erweiterung des westlich angrenzenden Altenheims.

Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 12 (1980)



Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 12 – 1. Änderung (1990)



Abb. 10: Bebauungsplan Nr. 12 – 2. Änderung (2009)

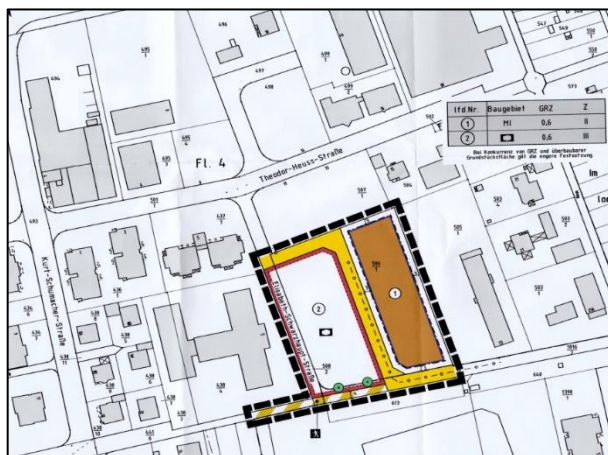
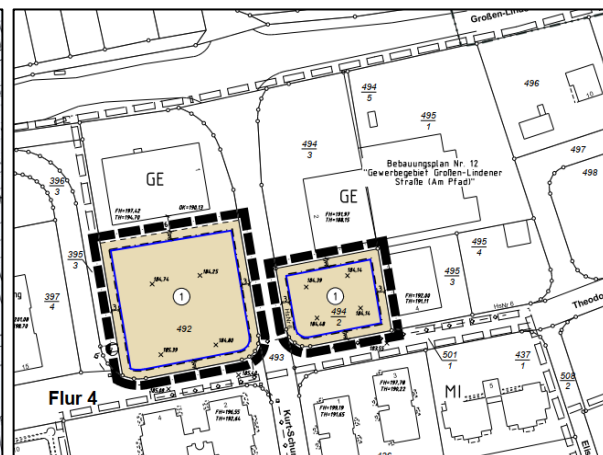


Abb. 11: Bebauungsplan Nr. 12 – 3. Änderung (2009)



Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ wurde im Jahr 2013 als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich westlich des vorliegenden Plangebietes. Das Ziel der 4. Bebauungsplan-Änderung war die Ausweisung eines Mischgebietes. Auf einer Teilfläche wurde ein Mehrfamilienhaus errichtet, die andere Teilfläche ist unbebaut und liegt brach. Mit den bereits bestehenden Änderungen befinden sich im räumlichen Zusammenhang der vorliegenden Planung bereits mehrere Mischgebietes-Ausweisungen sowie bestehenden Wohnnutzungen, sodass sich die vorliegende Ausweisung des Urbanen Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen einer Kanzlei, Arztpraxis und Wohnungen einfügt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ – 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ – 1. Änderung aus dem Jahr 1990 durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Kontext der umliegenden vorhandenen Nutzungen (gewerbliche und gemischte Nutzungen) ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.07.2021 Bekanntmachung: 21.01.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	31.01.2022 – 11.03.2022 Bekanntmachung: 21.01.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 27.01.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Lindener Nachrichten (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Linden).

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche von 1.182 m², die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 1.970 m², deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen für die Öffentlichkeit auf die geänderten Öffnungszeiten der Verwaltung und auf geänderte und ergänzte Einsichtsmöglichkeiten der Planunterlagen liegen Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat, um zwei Wochen, zu verlängern.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Planziel der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Sinne des § 6a BauNVO, um die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen.

„Urbane Gebiete“ dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Das Urbane Gebiet wurde hier deshalb als Gebietskategorie gewählt, da die Nutzungsmischung verglichen mit einem Mischgebiet nicht bei einer gleichwertigen Gewichtung liegen muss. Die Mischverhältnisse zwischen einer Wohn- und Gewerbenutzung können in diesem Falle variabel gestalten werden. Zu dem eignet sich diese Gebietskategorie aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend zum Gewerbegebiet, wodurch der Trennungsgrundsatz gewahrt werden kann. Das Urbane Gebiet wurde ursprünglich zum einen für die Ermöglichung höherer Baudichten sowie zum anderen für eine neue Nutzungsmischung in städtischen Bereichen eingeführt, die kein ausgewogenes Nutzungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe voraussetzt, wie es in einem Mischgebiet gefordert wird (z.B. Wohnen 60% und Gewerbe 40%). Stattdessen darf der Anteil der Wohnnutzung überwiegen, ein geringer Anteil an Gewerbe und einer kulturellen Nutzung muss dennoch zusätzlich miteingebracht werden. Durch das Urbane Gebiet wird somit eine höhere Flexibilität bei der Nutzungsverteilung gewährt, sodass ein höherer Anteil an Wohnnutzung vorliegen darf, als es innerhalb eines Mischgebietes der Fall ist.

Weiterhin haben die Bewohner innerhalb eines Urbanen Gebietes höhere Lärmimmissionen als im Mischgebiet zu ertragen. Da im Umfeld gewerbliche Nutzungen sowie ein Netto-Markt angrenzen, erfolgt ein städtebaulich geordneter Übergang der Gebietstypen. Die endgültige Verteilung der Wohn-, Gewerbe- und soziokulturellen Anteile im Plangebiet obliegt jedoch letzten Endes dem Vorhabenträger.

Trotz der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der unterschiedlichen Nutzungen in der Umgebung, bestehend aus Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel sowie der Nähe zum Stadtzentrum von Linden, das fußläufig gut zu erreichen ist, lässt sich eine gewisse Urbanität ableiten, sodass an dieser Stelle ein Urbanes Gebiet durchaus seine Berechtigung finden mag.

Es ist der Rückbau der vorhandenen Werkstatt/Halle eines Steinmetzbetriebes vorgesehen. Das zum Steinmetzbetrieb zugehörige Wohnhaus soll hingegen erhalten bleiben. Die Erschließung findet über die Theodor-Heuss-Straße im Süden statt. Nördlich des Plangebietes verläuft die L 3129 (Großen-Lindener Straße), weshalb die Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, einzuhalten ist. Im nördlichen Plangebiet sind daher Stellplätze, Grünflächen sowie eine Eingrünung vorgesehen.

Die Baugrenze und die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einem Seitenabstand von 3 m festgelegt. Nach Norden hin schließt die Baugrenze mit der Bauverbotszone ab. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Orientierungswert des § 17 BauNVO für das Urbane Gebiet auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf Z = II begrenzt bei einer maximalen Gebäudeoberkante von 11 m als Höchstmaß. Die Festlegungen ermöglichen trotz der teilweise bestehenden Bebauung und in Relation der Grundstücksgröße eine angemessene Grundstücksaufteilung und Bebauung. Infolge der unterschiedlichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes ist die Gestaltung der Gebäude als heterogen zu beurteilen. Dies betrifft sowohl die Gebäudekubatur als auch die Dachformen. Daher werden im vorliegenden Plan keine besonderen Anforderungen an die Gebäudegestalt gestellt. Es wird jedoch festgesetzt, dass auf Flachdächern die Errichtung von Solaranlagen vorzusehen ist.

Der Rückbau der Werkstatt/Halle ermöglicht eine Nachverdichtung. In dem geplanten Gebäude sind mehrere Nutzungen vorgesehen. Es sollen dort eine Kanzlei, eine Arztpraxis und Wohnungen untergebracht werden. Außerdem bleibt das bestehende Wohnhaus des Steinmetzbetriebes auch erhalten. Aufgrund des Gewerbegebietes und den im näheren Umfeld bestehenden gewerblichen Nutzungen (Schreinerei und Netto-Markt Filiale) sowie der Lage südlich der L 3129 wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. der Orientierungswerte überprüft. Am Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es wird entsprechend auf das Schalltechnische Gutachten verwiesen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Infolge der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an die bestehenden Verkehrswege angeschlossen. Über die Theodor-Heuss-Straße im Süden besteht ein Anschluss an das kommunale Verkehrsnetz. Hierdrüber besteht Anschluss an die nördlich angrenzende L 3129 (Großen-Lindener-Straße). Der nächstgelegene Autobahnanschluss zur A 5, Auffahrt Großen-Linden, befindet sich in rd. 2 km Entfernung. In östlicher Richtung besteht über die L 3129 eine Verbindung zur Nachbarstadt Pohlheim. Da das nördliche Plangebiet direkt an die L 3129 angrenzt ist die Einhaltung der Bauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone entsprechend zu beachten. Die Zonen sind in der Plankarte nachrichtlich eingetragen. Innerhalb der Bauverbotszone sind keine baulichen Anlagen zulässig.

3.1 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die Theodor-Heuss-Straße verläuft über einen Stichweg zum Plangebiet und erschließt noch ein weiteres östlich angrenzendes Grundstück. Der Regelquerschnitt des Straßenraumes beträgt rd. 5,50 m und bietet damit nicht ausreichend Raum für das Abstellen von Pkw's im öffentlichen Straßenraum. Daher ist es erforderlich, vor Allem in Bezug auf die geplanten Nutzungen einer Kanzlei und einer Arztpraxis, ausreichend Stellplätze innerhalb des Plangebietes zur Verfügung zu stellen. Die Stellplätze sollen im nördlichen Bereich, in Richtung der L 3129, zur Verfügung gestellt werden. Hier ist die Stellplatzsatzung der Stadt Linden zu beachten. Um die Versiegelung jedoch zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen wird zusätzlich fest-gesetzt, dass Garagenzufahrten, Stellplätze, Hofflächen und Gehwege in wasserdurchlässiger weise herzustellen sind.

3.2 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächste Bushaltestelle „Stadtzentrum“ ist fußläufig in rd. 350 m nordwestlich des Plangebietes zu erreichen. Dort besteht Anschluss an den Busverkehr nach Gießen, Pohlheim und Langgöns. Zudem befindet sich in rd. 500 m Entfernung der Bahnhof, mit Verbindungen nach Gießen und Frankfurt.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ – 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ – 1. Änderung aus dem Jahr 1990 durch die Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen.

(1) Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,

2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,

3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder

4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über die textliche Festsetzung 1.1.1 Nutzungen ausgeschlossen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO steht jedoch fest, dass die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, das heißt, dass Vergnügungsstätten (z.B. in Form von Spielhallen, bordellartigen Betrieben, Shishabars, etc.) und Tankstellen innerhalb des Urbanen Gebietes unzulässig sind. Außerdem ist darauf zu achten, dass der gewerbliche Anteil nur in den Erdgeschossen zu errichten ist, um keine Einschränkung für die angrenzenden Bewohner zu verursachen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Urbanes Gebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. In Verbindung mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann eine Bebauung ermöglicht werden, die in Relation zur Größe des Plangebietes und

angestrebten Nutzungen stehen. Zuzüglich der Überschreitung der GRZ um 50 Prozent für Nebenanlagen kann bis zu einer GRZ von 0,8 die Ausnutzung der überbaubaren Fläche erreicht werden. Dies wird u.a. auch hinsichtlich der Anzahl der zu errichtenden Stellplätzen erforderlich sein.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Urbane Gebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z=II) und angesichts der Grundstücksgröße eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des Urbanen Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Aus diesem Grund wird eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Es wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK-Geb. = 11 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

Die Wahl des unteren Bezugspunktes der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich das Plangebiet als eben darstellt und die geplante Bebauung durch die Kanzlei und die Arztpraxis barrierefrei errichtet werden soll, damit Kunden und Patienten einen erleichterten Zugang zum Gebäude erhalten können. Darüber hinaus ist in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = II und in Verbindung mit der Höhenbegrenzung von 11 m die Errichtung eines Staffelgeschosses möglich.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Darüber hinaus werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen.

Gemäß Textlicher Festsetzung gilt für das Urbane Gebiet, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden. Damit können auch Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone zur L 3129 errichtet werden. Diese Maßgabe erfolgt vor dem Hintergrund, dass bereits die angrenzenden Nutzungen des Netto-Marktes im Westen und der Schreinerei im Osten ebenfalls Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone hergestellt haben. Dieser Bereich ist für den Nachweis der Stellplätze, bedingt durch die Stellplatzsatzung der Stadt Linden erforderlich.

4.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die dort vorzunehmende Versickerung kann die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate reduziert werden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 1980 für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 ausweist und nun die GRZ auf 0,6 gesenkt wird, mit der zulässigen Überschreitung von 50 Prozent, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 bleibt der Versiegelungsgrad auf dem gleichen Niveau.

Durch die Festsetzung 2.4 wird die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen geregelt, um ein Mindestmaß an Grünflächen im Plangebiet vorzugeben und die Versickerung von Niederschlagswasser zu begünstigen. Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Großflächige Steinschüttungen sind aus lokalklimatischen und ökologischen Gründen auszuschließen. Vor allem in den Sommermonaten können sich Steinschüttungen aufheizen und so zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima führen. Auch die Biodiversität leidet unter solchen gestalterischen Maßnahmen, da die heimische Tierwelt, allen voran Insekten, die Nahrungsgrundlage entzogen wird.

Es wird im nördlichen Plangebiet entlang der L 3129 eine Pflanzfläche aufgenommen. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgelockerte Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und -Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 2 m. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, der Gestaltung der Einfriedungen, der Grundstücks-freiflächen und der Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen sowie der Lage an der L 3129 anpassen. Den Bauherren verbleibt den-noch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

5.1 Dachgestaltung

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der umliegenden gewerblichen Nutzungen, die sich zum einen in der unterschiedlichen Gebäudekubatur widerspiegelt und zum anderen in den Dachformen. So besitzt beispielsweise der westlich angrenzende Netto-Markt ein Pultdach, die östlich angrenzende Schreinerei ein Satteldach und im Südwesten sind sowohl Walmdächer als auch Flachdächer vorhanden. Daher sind im Urbanen Gebiet alle gängigen Dachformen zulässig. Es sind Gebäude mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zeldächer, Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45°, einseitig geneigten Dachflächen (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) mit einer Neigung von 15° bis 25° sowie geringeren Dachneigungen wie Flachdächer (0° - 10°) zulässig.

Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Die Dachfarben in der Umgebung sind diesen Farbtönen zugeordnet.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 60 % mit Anlagen für die Nutzung / Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen. Untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Zwerchgiebel Dachflächen, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

5.2 Gestaltung der Einfriedungen

Im Urbanen Gebiet können auch schützenswerte Einrichtungen sein, die einer besonderen Sicherung bedürfen, deshalb sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m über der Geländeoberkante zulässig. Diese sind ausschließlich als offene Einfriedungen aus Holz oder Metall sowie Laubhecken herzustellen. Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante ist im Mittel 15 cm Bodenfreiheit oder alternativ eine grobmaschige Einfriedung (ohne Bodenfreiheit) zu berücksichtigen, damit Kleintiere passieren können. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig.

5.3 Gestaltung der Werbeanlagen

Das Urbane Gebiet ist in Zusammenhang mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen zu sehen. Werbeanlagen spiegeln eine Außenwirkung von Firmen wider. Dennoch ist bei der Errichtung von Werbeanlagen ein gewisses Maß an Ordnung geboten, um negativen Auswirkungen auf das Umfeld oder in Form von Lichtemissionen auf die nördlich verlaufende L 3129 zu vermeiden. Daher wird die Gestaltung von Werbeanlagen im Urbanen Gebiet festgesetzt.

Werbeanlagen (z.B. Werbefahnen und Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die maximale Gebäudeoberkante, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Ausdrücklich nicht zulässig sind Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien, Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

5.4 Grundstücksfreiflächen

Es handelt sich vorliegend um eine Nachverdichtung im Innenbereich. Auch bei der Ausweisung eines Urbanen Gebietes, wo grundsätzlich eine höhere Versiegelung zulässig ist gegenüber beispielsweise einem allgemeinen Wohngebiet, so ist eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Plangebiet sowie dem Klimaschutz. Darüber hinaus sorgen Bäume und Sträucher für ein lebenswertes Umfeld und bieten vielen Tieren Lebensraum. Diese Eigenschaften sind vor allem im Übergang zu den nördlichen Grünflächen/Freiflächen wünschenswert.

Es wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen¹ (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Der Ausschluss erfolgt in Hinblick auf die negativen Auswirkungen von Steingärten und Steinschüttungen u.a. auf das Lokalklima.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens aufgestellt werden.

¹ Bei dem Grundstück mit einer Größe von 1.970 m² ist eine Versiegelung/Befestigung oder Bebauung lt. GRZ 0,6 mit Überschreitung gemäß § 19 Abs.4 BauNVO GRZ max. 0,8 auf 1.576 m² Grundstücksfläche zulässig. Es verbleiben 394 m² Grundstücksfreiflächen, von denen laut Festsetzung 100% (394 m²) als Gartenfläche zu nutzen sind (Rasen, Nutzbeete, Pflanzstreifen und Beete), und hiervon sind mind. 30% der Fläche (118 m²) zu bepflanzen (mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, -bäumen und Obstbäumen).

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

6.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Boden und Fläche

Das Plangebiet ist Bestandteil des Innenbereichs. Innerhalb des Plangebietes bestehen ein Wohngebäude sowie eine Werkstatt. Weiterhin sind Parkplatz- und Schotterflächen vorhanden. Nach dem BodenViewer Hessens sind die Böden des Plangebietes Humusparabraunerden mit Tschernosem-Parabraunerden (Hauptgruppe: Böden aus äolischen Sedimenten). Dabei handelt es sich aber um Bodenformen im Bereich von Siedlungen. Die Aussagekraft reduziert sich daher auf Hinweise auf eine potenzielle natürliche Verbreitung. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedener Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Zu den Bodenfunktionen enthält der BodenViewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads im Plangebiet. Die an das Plangebiet angrenzenden Offenlandbereiche werden überwiegend mit einer mittleren oder sehr hohen Bodenfunktion bewertet. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit (ABAG Mais) der Böden sind keine Angaben im Bereich des Plangebietes vorhanden. Aufgrund der anhaltenden anthropogenen Beanspruchung der Flächen im Siedlungsbereich ist anzunehmen, dass natürliche Bodenprofile und -prozesse im Bereich des Plangebietes bereits nicht mehr vollständig vorhanden sind.

Das Plangebiet umfasst etwa eine Fläche für ein Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO im Umfang von ca. 1.970 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 können insgesamt rd. 1.182 m² neu versiegelt werden. Zusätzlich darf die festgesetzte GRZ um 50 % (GRZ = 0,2) für Nebenanlagen überschritten werden. Dies entspricht einer Fläche von ca. 394 m². Weitere 394 m² sind als Grundstücksfreiflächen gemäß Textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.4 zu gestalten.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungs- oder Abflussgebiet (HQ100) und in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Es grenzen auch keine solcher Flächen unmittelbar an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist bereits teilweise versiegelt und kann somit nur noch bedingt zur Grundwasserneubildung beitragen.

Klima und Luft

Durch die im Plangebiet bestehenden Versiegelungen trägt dieses nicht wesentlich zur Kaltluftbildung bei. Die im Plangebiet bestehenden Gehölze können bedingt zur Luftreinheit beitragen.

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist bereits zum Teil versiegelt und somit anthropogen vorgeprägt, genauso wie die Umgebung des Plangebietes. Wegen den prägen Nutzungen ist bereits von beeinträchtigten Bodenprofilen und -prozessen auszugehen. Weiterhin kann die Grundwasserneubildung im Gebiet als beeinträchtigt bezeichnet werden. Auch besitzt die Fläche nur eine eingeschränkte positive Klimafunktion. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist von keiner wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auszugehen, da ursprünglich ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt wurde, welche mit der vorliegenden Änderung auf GRZ = 0,6 reduziert wird. Mit Umsetzung der Planung werden daher die bereits eingeschränkten Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser

und Klima nicht weiter negativ beeinflusst werden. Es ist von keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung, Erhöhung der Durchschnittstemperatur auszugehen. Daher ist im Gesamten von keiner wesentlichen Erhöhung der negativen Effekten auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft auszugehen.

Eingriffsreduzierung

Im Verfahren nach § 13a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Um die negativen Einflüsse auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen:

- Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 100 % der Grundstücksfreiflächen sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten zu pflanzenden Sträuchern und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden.
- Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Minderung des Bodeneingriffs

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise für die Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt (HMUELV 2011):

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschuttmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

Hinweis:

- Im Allgemeinen können bereits kleinflächige Gehölzpflanzungen über den Tag zur Reduzierung einer kleinklimatischen Erwärmung beitragen und damit zu einem gewissen Maße zum thermischen Ausgleich in überwärmten Siedlungsstrukturen führen. Zudem schaffen großkronige Bäume behagliche schattige Aufenthaltsbereiche und können zur Reduzierung der Windgeschwindigkeit beitragen.

6.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im August 2021 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet stellt sich folgend dar:

Es bestehen eine Wohnbebauung und eine Werkstatthalle innerhalb des Plangebietes. Beide Nutzungen werden von Pflaster- und Schotterflächen umgeben. Im nördlichen Teil des Flurstückes befindet sich eine großflächige Schotterfläche, welche als Ausstellungsfläche genutzt wurde. Umgeben werden die Nutzungen von dichten Strauchhecken und Baumbeständen. Die Gehölze und Bäume sind größtenteils standortfremd und nicht heimisch. Es sind jedoch auch heimische Gehölze mit eingestreut. Weiterhin sind gärtnerisch geprägte Freiflächen in Form von artenarmen Vielschnittrasen im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet wird im Norden durch eine Straße, im Osten durch gewerbliche Nutzungen, im Süden durch Wohnbebauungen mit Hausgärten und gewerblichen Nutzungen sowie im Westen durch gewerbliche Nutzungen umgeben.

Abb. 12: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) im Luftbild (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 25.11.2021, eigene Bearbeitung).



Folgende Pflanzenarten konnten innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden:

Art	Deutscher Name	Gehölze
Acer negundo	Eschen-Ahorn	x
Bryonia dioica	Rotfrüchtige Zaurübe	x
Corylus avellana 'Contorta'	Korkenzieherhasel	x
Fallopia aubertii	Schlingknöterich	x
Forsythia x intermedia	Forsythie	x
Geranium spec.	Storchschnabel	x
Hedera helix	Efeu	x
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	x
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	x
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitziige Jungfernrebe	x
Picea spec.	Fichte	x
Pieris japonica	Japanische Lavendelheide	x
Pinus mugo	Zwerg-Kiefer	x
Pinus spec.	Kiefer	x
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch	x
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume	x
Prunus laurocerasus	Lorbeerkirsche	x
Pseudotsuga menziesii	Gewöhnliche Douglasie	x
Rhododendron spec.	Rhododendron	x
Salix spec.	Weide	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x
Taxus baccata	Europäische Eibe	x

Thuja spec.	Lebensbaum	x
Tilia spec.	Linde	x
Tsuga canadensis	Kanadische Hemlockstanne	x
Viburnum lantana	Wollige Schneeball	x
Vinca minor	Kleines Immergrün	x
Weigela spec.	Weigelia	x

Eingriffsbewertung

Das Plangebiet ist durch eine Wohnbebauung und Werkstatthalle sowie durch Schotter- und Pflasterflächen zum Teil versiegelt und weisen nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Umgeben werden diese Nutzungen durch Gehölze und Bäume, welche größtenteils nicht heimisch und nicht standortgerecht sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese, aufgrund ihrer Größe und der Einstreuung mit heimischen Gehölzen, maximal als mittelwertig einzustufen.

Mit Umsetzung der Planung können die Bestandsgebäude überplant werden. Es ist jedoch von keiner wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet auszugehen. Bei Umsetzung der Planung sollte auf den Erhalt der bestehenden, heimischen Laubgehölze geachtet werden.

Durch die im Plangebiet bestehenden Nutzungen und der Möglichkeit kleinflächig im Innenbereich nachverdichten zu können, ergibt sich daher in der Zusammenschau nur eine **geringfügige bis maximal leicht erhöhte Konfliktsituation**. Das vorliegende Verfahren findet nach § 13 a BauGB statt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich i.V.m. der hessischen Kompensationsverordnung entfällt daher.

6.4 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich. Neben Wohnbebauungen mit Hausgärten wird das Gebiet durch gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Kleinnutzungen und einer Netto-Markt-Filiale geprägt. Des Weiteren verläuft die „Großen-Lindner-Straße“ nördlich des Plangebietes. Wegen der räumlichen Lage im geschlossenen Siedlungsbereich und die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind überwiegend mit Vorkommen von Tierarten zu rechnen, die sich bereits an die anthropogen bedingten Störfaktoren im Plangebiet angepasst haben (bspw. Rotkehlchen, Amsel, Haussperling etc.). Innerhalb des Plangebietes sind stark gärtnerisch gepflegte Wiesenflächen und überwiegend standortfremde, nicht heimische Gehölze vorhanden. Baumhöhlen oder -spalten konnten im Bereich des Plangebietes nicht nachgewiesen werden. Daher bietet das Plangebiet nur bedingt Habitateigenschaften für europäische Vogelarten sowie Fledermausarten. Auch die Bestandsgebäude bieten nur eingeschränkt Möglichkeit von Revieren. Durch die Bestandsgebäude sowie die gärtnerische Nutzung der Grünflächen sind Rast- oder Feldvögel im Plangebiet auszuschließen. Wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse werden nicht beeinflusst. Transferrouen der Fledermausarten bleiben auch weiterhin bestehen und werden mit der Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Reviere der Haselmaus sind nur bedingt in den Heckenstrukturen anzunehmen, da es sich hierbei meist um standortfremde und nicht heimische Gehölze handelt, die keine geeigneten Nähr- und Nistgehölz für die Haselmaus darstellen. Daher kann eine erhebliche Betroffenheit der Haselmaus im Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Im Bereich des Plangebietes sind durch die anthropogenen Überprägung des Umfeldes, der gärtnerisch überprägten Freiflächen und den Zerschneidungswirkungen der „Groß-Lindener-Straße“ keine Reptilienvorkommen im Plangebiet anzunehmen. Innerhalb des Plangebietes konnte kein Exemplar der Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) festgestellt werden.

Ein Vorkommen der Falterarten *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) oder *M. teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) kann somit im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht wesentlich erhöht. Auch ist mit keiner erheblichen Erhöhung von Störfaktoren wie Lärm, Licht oder Immissionen zu rechnen. Eine erhebliche Störung der im Plangebiet vorkommenden Tierarten ist mit der Umsetzung der Planung daher nicht ersichtlich.

Um Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Von einer Fällung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen, unabhängig vom Zeitraum, notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten sind geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren.
- Abrissarbeiten von Gebäuden sind während der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) abzusehen und auf Februar bis März bzw. September bis November zu verlegen. Die Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

6.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Es liegen keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete im Bereich des Plangebietes. Das nächste FFH-Schutzgebiet liegt ca. 2,3 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Dabei handelt es sich um das FFH-Schutzgebiet Nr. 5417-302 „Abgrabungsgewässer Grube Fernie“. Nordöstlich vom Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet Nr. 1531033 „Lückebachaue“ in einer Entfernung von 2 km.

Westlich liegt in einer Entfernung von 1,7 km das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2531018 „Auenverbund Lahn-Dill“. Durch die räumliche Entfernung des Plangebietes zu den umliegenden Schutzgebieten sind mit Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete anzunehmen.

Abb. 13: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu umliegenden Schutzgebieten (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 25.11.2021, eigene Bearbeitung).



6.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Die Regelung des § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten.

Nach dem NaturegViewer Hessens sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Kompensationsflächen im Plangebiet vorhanden.

6.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet und grenzt auch nicht unmittelbar an eines an. Durch die im Plangebiet bestehenden Nutzungen sowie den angrenzenden und der nördlich verlaufenden Straße kann der Bereich des Plangebietes als vorbelastet betrachtet werden. Mit Umsetzung der vorliegenden 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 werden daher keine Eingriffe ermöglicht, die sich erheblich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würden. Durch die Festsetzungen einer Gebäudeoberkante, durch Festsetzungen zu der Dachgestaltung, durch Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen und durch Festsetzungen zur Einfriedung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet ersichtlich.

6.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstyps eines Urbanen Gebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes (Gewerbegebiet) sind keine direkten immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Aufgrund der angrenzenden Nutzungen eines bestehenden Netto-Marktes, der nördlich verlaufenden L 3129 und der östlichen gewerblichen Nutzungen u.a. einer Schreinerei wurde eine Schallimmissionsberechnung durchgeführt.

Um Auswirkungen der Gesundheit der Bewohner zu vermeiden ist ein passiver Schallschutz des geplanten Gebäudes vorzusehen. Als bauliche Maßnahme sind eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Wobei gilt, dass sich Flure, Bäder, Abstellräume etc. an den lärmbelasteten Seiten (West und Ost) befinden und schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Kinderzimmer, Schlafräume etc.) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten. Darüber hinaus sind passiven Schallschutzmaßnahmen am Gebäude herzustellen. Bei Einhaltung der Maßnahmen können die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Darüber hinaus ist gegenüber der ursprünglichen Ausweisung als Gewerbegebiet und der damit zulässigen Nutzungen mit keiner Erhöhung des Verkehrs und damit verbunden mit keiner Steigerung von Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Es ist mit keiner Erhöhung von Treibhausgasen durch die Nutzung im Plangebiet zu rechnen. Es ist von keiner wesentlichen Zunahme an Lärm- und Lichtimmissionen auszugehen.

6.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Geoportal Hessens ist im Plangebiet kein Bodendenkmal verzeichnet. Es grenzen auch keine Bau- oder Flächendenkmäler an das Plangebiet an. Negative Auswirkungen auf die östlich vom Plangebiet liegende Gesamtanlage von Leihgestern sind durch die räumliche Entfernung sowie die zwischen der Gesamtanlage und dem Plangebiet liegenden Bebauungen nicht ersichtlich. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Abb. 14: Lage des Plangebietes (hellblau umrandet) zu Boden- (roter Kreis), Flächen- (hellrote Flächen) und Baudenkmäler (dunkelrote Flächen) der Umgebung (Quelle: geoportal.hessen.de, 25.11.2021, eigene Bearbeitung).



6.11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Die vorliegende 4. Änderung des Planvorhabens ist ein Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Großen-Lindener Straße (Am Pfad)“ von 1990. Die Flächen der 4. Änderung sind daher dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Gewerbegebietsflächen festgesetzt worden. Statt eines Gewerbegebietes wird nun ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird von ursprüngliche 0,8 auf 0,6 reduziert und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Zudem wird eine offene Bauweise sowie eine Oberkante Gebäude mit 11,0 m festgesetzt.

Daher wird das Verfahren im Sinne § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da eine Gesamtgrundfläche gemäß Grundflächenzahl von 20.000 m² nicht überschritten wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im Verfahren nach § 13 a BauGB findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht kein erhöhter Wasserbedarf. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung/Bauantragstellung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Leitungen gedeckt werden. Innerhalb des Plangebiets sind möglicherweise neue Leitungen zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen möglicherweise neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von unter-geordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf

diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von unter-geordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von unter-geordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist aufgrund der innerörtlichen Lage gesichert.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es sind keine Besonderheiten bekannt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bestehenden Nutzungen kann die Leistungsfähigkeit als gesichert gelten.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzung zur Befestigung von Gehwegen, Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen i.S. von unter-geordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung erfolgt über den bestehenden Kanal. Es handelt sich um eine innerörtliche Lage.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet voraussichtlich nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Linden liegen für das Plangebiet keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten vor.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Auf die verschiedenen Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz wird auf Seite 17 verwiesen. Die Hinweise sind im Rahmen der Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Der Stadt Linden liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

10. 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.

Das Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU). Es ist vorgesehen, einen Teil der Bebauung rückzubauen, um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Kanzlei, einer Arztpraxis und Wohnnutzungen zu errichten. In dem Plangebiet befindet sich derzeit noch eine privilegierte Wohnnutzung im Gebäude im östlichen Plangebiet, die erhalten bleiben soll. Aufgrund der angrenzenden Nutzungen eines bestehenden Netto-Marktes, der nördlich verlaufenden L 3129 und der östlichen gewerblichen Nutzungen, u.a. einer Schreinerei, wurde eine Schallimmissionsberechnung durchgeführt.

In den Obergeschossen des Gebäudes sind Wohnnutzungen vorgesehen. Ob eine Genehmigung für eine Nachtanlieferung des angrenzenden Netto-Marktes vorliegt, ist derzeit nicht bekannt, es erfolgt eine Anfrage bei dem Markteigentümer. Durch das angrenzende Gewerbegebiet und der Beurteilung der Maximalwerte gemäß DIN 18005, die tags und nachts bei 60 dB(A) liegen, ist nachts mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden aufgrund der nächtlichen Überschreitungen Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen nur qualitativ dargestellt werden können. Maßnahmen, welche zu einer Pegelminderung führen, können nur bei Vorliegen einer konkreten Planung objektbezogen erfolgen. Als passive Schallschutzmaßnahme sind als bauliche Maßnahme eine geeignete Grundrissgestaltung festgesetzt, wobei gilt, dass Flure, Bäder, Abstellräume etc. an den lärmbelasteten Seiten (West und Ost) zu platzieren sind und schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Kinderzimmer, Schlafräume etc.) zur lärmabgewandten Seite hin (Norden) orientiert werden müssen.

Ist dies nicht vollumfänglich möglich, sind Schallschutzmaßnahmen an Fenstern von zu schützenden Räumen vorzusehen (z. B. verglaste Balkone, verglaste Loggien oder Wintergärten, o. ä.). Werden Fenster von schutzbedürftigen Räumen an der Westfassade oder der Ostfassade angeordnet, sind Maßnahmen gegen den einwirkenden Schall erforderlich (z. B. sog. Prallscheiben). Auf Ebene des Bauantrages sind die Vorgaben einzusetzen und die Einhaltung der Werte nachzuweisen (siehe Ausführungen Immissionsberechnung).

Mit der geplanten Zuordnung des Gebietstyps eines Urbanen Gebietes zu den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes (Gewerbegebiet) sind bei Einhaltung und Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen keine direkten immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

Für ausführliche Informationen wird entsprechend auf das Gutachten (Immissionsberechnung) verwiesen, das **als Anlage** beiliegt.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 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.

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	1.970 m²
Fläche des Urbanen Gebietes	1.970 m ²

Hinsichtlich der zulässigen maximalen Versiegelung ergeben sich gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 aus dem Jahr 1980 keine Veränderungen. Da für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt wurde. Für das Urbane Gebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. jedoch ist mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von max. 0,8 zulässig. Daraus ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von insgesamt 1.576 m².

Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt.

14. Anlagen und Gutachten

- Immissionsberechnung (Gutachten), Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Stand: 12.2021

Planstand: 26.01.2022

Projektnummer: 21-2545

Projektleitung: D. Röttger, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung / Dipl.-Geograph M. Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
C. Gropp / M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de