



Gemeinde Heidenrod

6. Änderung des Bebauungsplans „Unter der katholischen Kirche“

Ortsteil Kemel

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem

UMWELTBERICHT

Vorentwurf

17.02.2022

**Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) C. Keiner
Bsc. M. Hild
Dr. rer. nat. C. Koch**



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Die vorliegende Begründung umfasst die Teile A und B. Die Inhaltsverzeichnisse wurden jeweils separat erstellt und zu Beginn des jeweiligen Teilabschnittes eingefügt.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A

1. Geltungsbereich.....	3
2. Bestand.....	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4. Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.1 Regionalplan.....	5
4.2 Flächennutzungsplan.....	5
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
4.4 Formelle Bauleitplanung.....	6
4.5 Schutzgebiete.....	7
4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	7
4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung, Bergbau und Bodenschutz...	8
5. Planverfahren.....	8
5.1 Verfahrensstand.....	9
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen.....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4 Festsetzungen nach Landesrecht.....	11
6.5 Grünflächen.....	13
7. Erschließung.....	13
7.1 Verkehr.....	13
7.2 Ver- und Entsorgung.....	14
8. Immissionsschutz.....	15
9. Naturschutz und Landschaftspflege.....	17
10. Flächenbilanz.....	18

Teil B

Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“, Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Kemel
(Stand: Februar 2022)

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Kemel der Gemeinde Heidenrod, westlich der Bundesstraße B260 sowie östlich der Bäderstraße. Nördlich grenzen die Stellplatzflächen eines Lebensmittelmarktes an den Geltungsbereich an. Im Süden befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 1,06 ha.

2. Bestand

Die im derzeit wirksamen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbefläche im Norden des Plangebietes wurde noch keiner Bebauung zugeführt. Die gesamte Fläche stellt sich als eine Grünfläche mit Gehölzen dar.



Abb.1: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich)

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ein Investor hat die Fläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Kemel, direkt an der B260 gelegen, erworben und äußert den Wunsch, dort Gewerbeflächen und Flächen für eine Mischbebauung bereitzustellen. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer verbindlichen Bauleitplanung, die für dieses Gebiet überwiegend ein Gewerbegebiet ausweist. Die Fläche wurde jedoch bisher noch nicht bebaut, sodass sich der Bereich derzeit als Grünland darstellt. In der Gemeinde Heidenrod, auch durch die Lage im Ballungsgebiet Wiesbaden, wird ein hoher Bedarf an Wohn- sowie Gewerbenutzung begründet. Diverse Anfragen liegen der Stadt und dem Investor bereits vor. Durch die Lage am südlichen Rand von Kemel und der Eingrenzung des Gebietes mit der Bundesstraße B 260 und der Bäderstraße soll ein sinnvolles Konzept an dieser Stelle in die vorhandene Baustruktur des Ortsteils eingebunden werden.

Diverse Vorabstimmungen haben bereits stattgefunden. Der Investor plant im westlichen Plangebiet die Entstehung von sechs Gebäuden zu je zwei Doppelhäusern, getrennt durch eine Erschließungsstraße, an die sich im Osten eine gewerbliche Nutzung anschließt. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierfür zunächst im Westen, in Ergänzung des gegenüberliegenden Mischgebietes, jenseits der Bäderstraße, ein Mischgebiet sowie im Osten ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Flächengrößen von 3.937 m² (MI) und 3.912 m² (GE^c) vor.

Zwar gibt es im Ortsteil Kemel und im Gemeindegebiet Heidenrod vereinzelte Baulücken. Allerdings sind diese im Privateigentum und kaum mobilisierbar, da sie von vielen Besitzern in der derzeitigen unsicheren allgemeinen Finanzsituation als relativ sichere Geldanlage gesehen werden. Somit mangelt es derzeit in Kemel an adäquaten, direkt verfügbaren Flächen. Zudem sind zwar gerade in Kemel einige Projekte, die eine Mischbebauung vorsehen geplant, jedoch decken diese nicht den vorherrschenden Bedarf.

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Planung sieht eine an den zukünftigen Bedürfnissen angepasste Planung vor. Diverse Anfragen liegen dem Investor vor. Mit diesem Vorhaben wird der Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes als Lückenschließung zwischen Bäderstraße und der B 260 am Ortsrand von Kemel geschlossen.

Im geplanten Bereich der gewerblichen Nutzung liegen diverse Anfragen vor; zulässig sind im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nur Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien, Schlossereien etc.. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig.

Zulässig sind z.B. Fitnessstudio, Rehasentrum, Gastronomie, Drogerie, Einzelhandelsbetriebe mit Möbeln, Tiernahrung, Tiere, Pflanzen und Sämereien, Metzgerei- und Fleischereiwaren, Getränken, Nahrungs- und Genussmitteln; um nur einige zu nennen.

Es existiert ein Schallgutachten des nördlich gelegenen Rewe-Marktes sowie eine Schalltechnische Stellungnahme für das Plangebiet. Diese Schalltechnische Stellungnahme der GSA Ziegelmeyer GmbH von Mai 2020 wurde zunächst für die Planung eines Allgemeines Wohngebiet erstellt. Für die vorliegende Bauleitplanung wurde eine angepasste schalltechnische Untersuchung vom 27.01.2022 (GSA Ziegelmeyer GmbH) erstellt. (Kap. 8)

In der Planzeichnung wurden bereits Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgenommen; In Richtung der Bundesstraße sieht der Vorentwurf eine Fläche für eine Aufschüttung oder eines Lärmschutzwalles einschließlich einer Lärmschutzwand von 6 m vor. Eine detaillierte Planung erfolgt im Laufe des Bauleitplanverfahrens in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil.

Für die komplexe Lage zwischen zwei stark befahrenen Verkehrswegen und den damit verbundenen Emissionen wurde ein Verkehrsgutachten vom 19. November 2021 des Büros Freudl Verkehrsplanung erarbeitet. Dieses wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Zudem werden weitere Planungen der Gemeinde Heidenrod berücksichtigt, die ebenfalls für den Knotenpunkt der Bäderstraße/B 260 relevant sind.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

- **Regionalplan Südhessen (2010) und Teilregionalplan Energie Mittelhessen (2016)**

Im Regionalplan Südhessen (RP DARMSTADT 2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (3.4.1) dargestellt. Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar die B 260, welche als „Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig“ (5.2) festgelegt ist.

Im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (RP DARMSTADT 2019) werden die Flächen als „Siedlungsraum“ dargestellt.

Das geplante Vorhaben stimmt daher mit den Zielen der Raumplanung überein.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Bereich des Plangebietes als Vorranggebiet Siedlung Bestand (Ziel 5.2-1) dargestellt. Die Planung stimmt diesbezüglich mit der Raumplanung überein.



Abb.2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heidenrod (1996) stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Der südliche Bereich wird als Dauergrünland mit einer Baumgruppe sowie Einzelbäumen und Hecke/Feldgehölzen ausgewiesen.

Die Darstellung weicht damit teilweise von den Nutzungen der vorliegenden Planung ab. Der Bebauungsplan ist somit bisher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Um eine Übereinstimmung der Ausweisung des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu erzielen, wird der Flächennutzungsplan in einem Verfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Im Flächennutzungsplan soll der Bereich des Plangebietes teilweise in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Der Bebauungsplan gilt somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

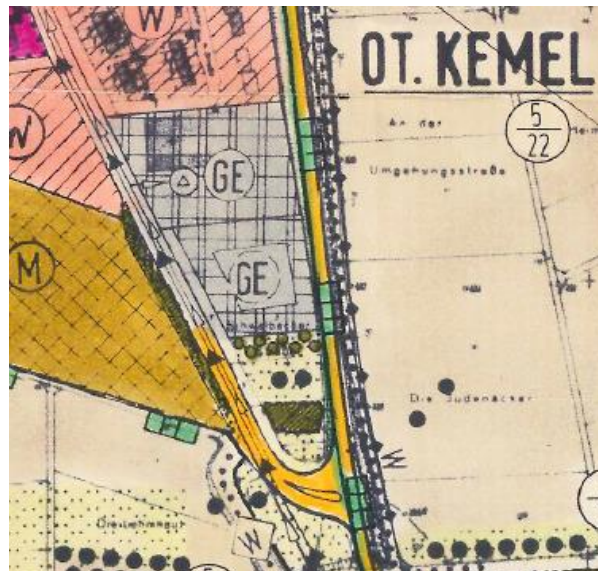


Abb.3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Heidenrod 1996 (unmaßstäblich)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es besteht für das Plangebiet eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bereich wird mit dem Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche“ (1991) sowie seiner 1. Änderung (1996) überplant. Die weiteren Änderungen betreffen nicht den vorliegenden Geltungsbereich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.06.2021 wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ in die Wege geleitet.

4.4 Informelle Planungen

Eine informelle Planung wurde in Form eines städtebaulichen Konzepts (PLANUNGSBÜRO KOCH 2021) erarbeitet, welches als Grundlage für die vorliegende verbindliche Bauleitplanung dient.

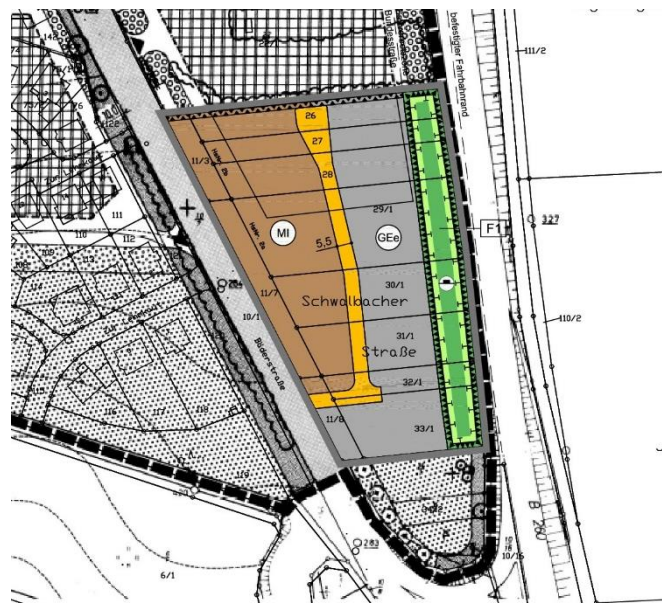


Abb.4: Ausschnitt städtebaulichen Konzept 2021 (PBK Ablar, unmaßstäblich)

Das städtebauliche Konzept sieht im zentralen Teil des Plangebietes eine neue Anbindung dessen an die Bäderstraße und somit diesbezüglich auch an die B260 vor. Durch diese zentrale Erschließungsform

sollen zwei Baugebiete in Form eines Mischgebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes verwirklicht werden.

Östlich dieser Straße sieht das städtebauliche Konzept ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 3.940 m² vor. Es soll neuen Gewerbebetrieben zur Ansiedlung dienen, da eine hohe Nachfrage in Kemel besteht. Westlich der Erschließungsstraße wurde ein Mischgebiet mit einer ca. 3.930 m² großen Fläche vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes hin zum Lebensmittelmarkt und dessen Parkplatzflächen wurde eine Fläche für einen Lärmschutz vorgesehen. Dieser soll das Plangebiet vor möglichem KFZ-Lärm sowie des Zulieferungsverkehres des Marktes schützen. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die B 260. Ein aufgeschütteter Erdwall oder Lärmschutzwand sollen die Immissionen der Bundesstraße mildern. Diesbezüglich fand eine Vorabstimmung mit Hessen Mobil und dem Regierungspräsidium statt.

Die Emissionen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes werden lediglich auf Mischgebietsniveau zugelassen. U.a. sind für das eingeschränkte Gewerbegebiet nach Technischer Anleitung Lärm (TA-Lärm) in der Anlagengenehmigung die Werte des Mischgebietes wie 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts maßgebend.

4.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sowie in einem Umkreis von 300 m befinden sich keine Schutzgebiete.

In ca. 290 m südwestlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Kleiner Feuchtwiesenbereich südlich Kemel“ (Nr. 06.210), welches dem Biotoptyp „Grünland feuchter bis nasser Standorte“ zugeordnet wird.

Im Plangebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet. Unmittelbar östlich der B 260 in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Schutzzone IIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB Heimbach, Bad Schwalbach“ (WSG-ID 439-021) (HLNUG 2021-2). Nordöstlich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Sch I+II Happengrund, Heidenrod“ (WSG-ID 439-059) der Schutzzone III (weiter nördlich die Schutzzone II und I).

Die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz sind zu berücksichtigen.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalgeschützte Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) befinden sich nicht im Plangebiet.

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.7 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung dieser Fläche vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich – im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Des Weiteren wird auf § 202 BauGB hingewiesen, nach dem Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Zum Bodenschutz wird auch auf die Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen:

„Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende“

(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

„Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer“

(https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

5. Planverfahren

Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen nicht vor. Insofern wird die Planung im sogenannten „Normalverfahren“, also mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Zudem wurde eine faunistische Untersuchung sowie ein Artenschutzrechtlicher Beitrag erarbeitet.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 18.06.2021, Bekanntgemacht:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:

, Bekanntgemacht:

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB:

Abwägungsbeschluss der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Offenlegungsbeschluss Bekanntgemacht:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3(2) BauGB: Bekanntgemacht:

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB:
, Bekanntgemacht:

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB:

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorliegende Planung sieht die Entwicklung eines Mischgebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit eigener Erschließungsstraße vor.

Mischgebiet

Somit kommt im Westen der geplanten inneren Erschließung gelegenen Bereich ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zur Ausweisung, da hier eine geplante Nutzungsmischung aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung angestrebt wird.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich grundsätzlich aus § 6 Abs. 2 BauNVO, wobei die Nummern 6–8, das sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Gebietsteilen, hier ausgeschlossen werden. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, das sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in auch nicht gewerblich geprägten Gebietsteilen, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, für sie ist derzeit kein Bedarf erkennbar. Ziel ist, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen anzusiedeln. Daher wurde auch die Festsetzung hinsichtlich der Vergnügungsstätten aufgenommen. Vergnügungsstätten jeglicher Art, und damit sowohl die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein, als auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind ebenfalls nicht zulässig. Derartige Nutzungen (beispielsweise Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken sowie Spiel- und Automatenhallen usw.) vertragen sich aufgrund ihrer häufig negativen Auswirkungen nicht mit der geplanten Nutzung, sowohl unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Öffnungszeiten in den späten Abend- bis in die frühen Morgenstunden) als auch in gestalterischer Hinsicht, und sind insofern im Plangebiet generell nicht gewünscht. Die zumeist mit Vergnügungsstätten verbundenen Störungen sollen auf jeden Fall vermieden werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

Im Hinblick auf das westlich ausgewiesene Mischgebiet sowie die Lage an der B 260 wird im Osten des Plangebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Dem Optimierungsgebot des § 50 BImSchG ist dadurch Rechnung getragen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die das

Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei werden die Lärmemissionen auf einem Mischgebietsniveau zulässig, d.h. Nutzungen, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet zulässig wären. Durch diese Festsetzung ist den Maßnahmen zur Reduzierung von Geräuschen Rechnung getragen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird nach § 8 BauNVO festgesetzt und die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 Abs. 2 BauNVO.

Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden. Außerdem sind die Gebäude und Betriebe so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur weniger störende Betriebsteile (z. B. Lager, Büros) oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zu stehen kommen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO wird das Plangebiet entsprechend gegliedert:

Für das geplante GEE wird eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) festgesetzt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass einerseits eine relativ hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke zugelassen wird, andererseits aber auch genügend Freiflächen zur Auflockerung und Begrünung bleiben, sodass das Gebiet adäquat an das geplante Mischgebiet im Westen (GRZ = 0,6) an- und in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden werden kann. Zusätzlich zur GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung deshalb durch die Angabe einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Die Gebäudehöhe darf im GEE demgemäß, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche, maximal 13,00 m betragen.

Im Gewerbegebiete sind Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen, technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine) sowie aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich. Unter der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend. Bezugspunkt ist das vorhandene Gelände.

Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte nach § 17 Abs. 1 BauNVO angenommen; d.h. eine GRZ von 0,6. Da sich das Mischgebiet einerseits als Puffer zwischen der bestehenden Siedlung und des geplanten Gewerbegebietes darstellt bzw. mit seiner Lage an der geplanten Erschließungsstraße eine Abgrenzung darstellt, kann ein homogener Übergang erreicht werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II plus Staffelgeschoss zulässig festgesetzt. Wobei Staffelgeschosse nur zulässig sind, sofern sie nicht als Vollgeschoss zu werten sind. Die Traufhöhe darf bei zwei Vollgeschossen max. 6,50 m im MI betragen.

Bezugspunkt für die Angaben zur Trauf- und Gebäudehöhe ist die Oberkante der erschließenden fertig ausgebauten Straße an der Grundstücksgrenze. Die Höhen sind von der Straßenoberkante auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend, von der die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen. Da sich bei Staffelgeschossen zwei Traufhöhen ergeben können, ist die Oberkante Attika des darunterliegenden Vollgeschosses für die Traufhöhe anzunehmen, da diese straßenbildwirksam ist. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Traufhöhe allein die untere Traufe maßgebend, sodass der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut die Firsthöhe darstellt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung von Baufeldern bestimmt, die durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen. Um die Nutzung der Flächen variabler und damit angepasst auf individuelle Bedürfnisse der Nutzer gestalten zu können, werden große Baufenster in allen Baugebieten festgesetzt, da diese einen größeren Handlungsspielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen haben. Betriebsabläufe können so optimiert werden. Die Baugrenzen werden grundsätzlich in einem Abstand von 3,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. des jeweiligen Baugebietes, bzw. unmittelbar entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Baufelder werden durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO definiert, was besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen.

Im MI wird keine Einschränkung der zulässigen Hausformen festgesetzt, sodass neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser (D) bis max. 50 m Länge zulässig sind. Doppelhäuser sind zwei selbständige, aneinandergebaute Gebäude.

6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

Damit sich das Gebiet in das Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einfügt, sind Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung erforderlich. Sie werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

- **Dachflächen und Dachgeschoss**

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen werden ausdrücklich zugelassen.

Grundsätzlich liegt es in der Freiheit der Bauherren, wie sie das Dachgeschoss ausbilden möchten. Es ist ihnen freigestellt, ob sie es als Staffelgeschoss (ohne dass es ein Vollgeschoss ist) ausbilden möchten. Die Definition für ein Staffelgeschoss ergibt sich aus § 2 Abs. 5 Hessischer Bauordnung (HBO), wonach ein Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist, wenn es weniger als 2,30 m über weniger als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hoch ist. Möglich ist anderenfalls die Ausbildung eines Dachgeschosses. Diese differenzierte Ausgestaltung führt zu einer Gliederung und Aufteilung der Baumaßen, sodass die Anforderungen an Belichtung und Belüftung als auch die Gebäudeabstände im ausreichenden Maße berücksichtigt sind.

Sofern sich ein Bauherr für ein Staffelgeschoss entscheidet, ist zu berücksichtigen, dass bei Einzelhäusern mindestens an drei Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückzusetzen ist. An den straßenzugewandten Seiten sind sie dabei um mind. 1,5 m zurückzusetzen. Jeweils die für das öffentliche Bild prägenden Seiten sind zurückzusetzen, damit der Baukörper nicht allzu massiv in Erscheinung tritt.

- **Fassadengestaltung**

Die Fassaden in Gewerbegebieten sind in Abständen von max. 20 m mit senkrechten Gliederungselementen zu versehen (z.B. Vor- und Rücksprünge, unterschiedliche Farben und Materialien, farblich abgestimmte Regenfallrohre, Rankgerüste). Fassaden mit Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, reflektierenden Materialien außer Glas und Fassaden mit greller Farbgebung sind unzulässig.

• Grundstücksgestaltung

Ferner werden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstückflächen und zur Gestaltung von deren Einfriedungen gemacht. Diese dienen dazu, eine landschaftsgerechte Grüngestaltung zu gewährleisten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Gewerbegebieten sind als Grünflächen zu gestalten. Davon sind zu mindestens 80 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Die Anpflanzungen sollen insgesamt mindestens 5 Arten aus der unteren Liste umfassen.

Im Mischgebiet sind die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, dauerhaft als Garten- oder Grünflächen zu gestalten. Je 100 m² unbebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum und je Grundstück vier standortgerechte Sträucher der Artenliste zu pflanzen.

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Ulmus carpinifolia</i>	(Feldulme)

<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

Kletterpflanzen:

<i>Aristolochia macrophylla</i>	(Pfeifenwinde)
<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Rosa spec.</i>	(Kletterrosen)
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	(Dreiblättrige Jungfernebe)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletterknöterich)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Sofern an den Gehölzen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden, ist dies abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar empfehlenswert.

Die Notwendigkeit von Gestaltungsregeln ergibt sich auch für die Einfriedungen. Weiterhin werden zur Wahrung eines Ortsbildes ohne störende Trennwirkungen zum öffentlichen Straßenraum Höhenbeschränkungen für Einfriedungen vorgegeben:

Die Einfriedungen von Grundstücken im Mischgebiet sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Zaunanlagen sind zu mindestens 60 % mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Einfriedungen von Grundstücken in den Gewerbegebieten (GEE) sind nur in Form von Hecken oder Zäunen bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

Zum Schutze der natürlichen Bodenfunktion bzw. zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wurde außerdem festgesetzt, dass eine Befestigung von privaten Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig ist (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

- **Werbeanlagen**

Damit das Baugebiet nicht durch überdimensionierte Werbeanlagen ein negatives Erscheinungsbild erhält, werden außerdem Festsetzungen zur Gestaltung und Größe von Werbeanlagen getroffen. Deshalb dürfen Werbeanlagen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Bei Werbung auf freistehenden Schildern oder Masten darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 6,0 m² und eine Gesamthöhe von 3,0 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung
- Werbeanlagen an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Werbeanlagen auf oder in Dachflächen integriert.

Durch diese Einschränkungen wird insbesondere der bestehenden Gefahr vorgebeugt, dass Betriebe aufgrund der Nähe zur hochfrequentierten B 260 versuchen, durch überdimensionierte und/oder hochragende Werbeanlagen, die das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen, auf sich aufmerksam zu machen.

6.5 Grünflächen

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern und das Grundwasser zu schützen.

Auch die Begrünung der privaten Parkflächen soll zur Einbindung ins Landschaftsbild beitragen. Auf öffentlichen und privaten Parkflächen ist für je 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum gemäß der Artenliste unter Textfestsetzung B) 6., zu pflanzen. Der Bereich der Baumscheibe ist vor dem Befahren zu sichern.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 260, worüber es an die Bäderstraße angebunden ist. Die Bundesstraße ist eine überregional bedeutsame Verbindungsstraße. Die Haltestellen „ehemalige Taunuskaserne“ und „Bäderstraße“ des öffentlichen Personennahverkehr sind fußläufig gut erreichbar und werden stündlich in beide Richtungen durch die Linie 275 ange dient.

Verkehrsgutachten

Für die vorliegende Planung liegt ein Verkehrsgutachten des Büros Freudl, Darmstadt von November 2021 vor. Dessen Ziel ist die die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz, und hier in erster Linie der Knotenpunkt Bäderstraße mit der B 260 zu nennen, über den große Teile der durch das Gebiet induzierten Verkehrsströme laufen werden. Detaillierte Informationen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Bei der verkehrlichen Begutachtung wurden verschiedene Aspekte berücksichtigt, die in die Prognose einfließen, jedoch nicht selbst von dem Planvorhaben ausgehen - dies sind die separaten Planungsvorhaben in Kemel (Gewerbegebiet „Am Windpark“, Planung „Kemel Süd, Planung „Taufuskaserne“).

Die vorliegende Bauleitplanung wird bei der geplanten Misch- und Gewerbeausweisung nur mäßige Verkehrsströme hervorrufen. Zusätzlich zu berücksichtigen sind auch die weiteren Entwicklungen im Ortsteil Kemel. Die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunktes an die B 260 reicht somit insgesamt nicht aus.

Für die verkehrliche Wirkung der vorliegenden Planung ist jedoch festzustellen, dass diese nahezu keinen Einfluss darauf haben, sondern dass dieser Handlungsbedarf bereits in der Bestandssituation gegeben ist. Die festgestellten Verkehrsqualitäten liegen bereits in der Analyse 2021 in der ungenügenden Qualitätsstufe E vor.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 260, dessen äußerer Rand der befestigten Fahrbahn maßgeblich für Bauverbots- und Baubeschränkungszone laut Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist: Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art entlang der B 260 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Hier sind jegliche bauliche Anlagen, auch Stellplätze unzulässig. Eine fernstraßenrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG ist für die Errichtung der Schallwand erforderlich. Die Planung der Schallschutzmaßnahme wurde in Abstimmung mit Hessen Mobil vorgenommen, sodass diese Genehmigung in Aussicht gestellt ist. Zur Genehmigung der Lärmschutzwand sind prüffähige Unterlagen (Lage, Statik-Berechnung, Abstände) bei Hessen Mobil einzureichen. Vertragliche Regelungen zur Fixierung der Eigentumsverhältnisse, Pflege-, Unterhaltungsmaßnahmen, Bauwerksprüfungen) sind zu schließen, bevor der Bau der Lärmschutzanlage erfolgt.

Einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen gemäß § 9 Abs.2 FStrG bauliche Anlagen bis zu 40 m längs der B 260, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Baubeschränkungszone). Die Gewerbefläche reicht in die Baubeschränkungszone, für die im Rahmen der Abstimmung über die Lärmschutzwand die Zustimmung in Aussicht gestellt wurde.

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Heidenrod in ausreichender Zahl und Größe nachzuweisen. Diese können in Form von Stellplätzen, Garagenplätzen oder Carports realisiert werden. Dabei sind ebenerdige Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

7.2 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes müssen neue Anlagen zur Ver- und Entsorgung verlegt werden. Da angrenzende Gebiete bereits erschlossen sind, wird davon ausgegangen, dass die Erschließung der Wasserver-, Abwasserent- und Stromversorgung für das Plangebiet problemlos erfolgen kann. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der notwendige Bedarf mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Außerdem sollen Hausanschlüsse für Telekommunikation verlegt werden.

Es ist außerdem zu beachten, dass keinerlei Wässer auf die B 260 gelangen dürfen (gemäß § 4 FStrG). Zudem sind wasserwirtschaftliche Belange angemessen zu berücksichtigen. So ist eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers vorzusehen. Aussagen zum Wasserbedarf sind Themen der Erschließungsplanung, die erst im nachfolgenden Planungsschritt angefasst werden. Grundsätzlich kann jedoch davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Trinkwasserversorgung zur Verfügung stehen wird.

Grundsätzlich ist auch das Hessische Wassergesetz (HWG) anzuwenden. Darin heißt es in § 37 Abs. 4 HWG, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

- **Niederschlagswasser**

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers sowie zur Entlastung der Kanalisation eine sinnvolle Maßnahme.

Niederschlagswasser soll aus diesem Grund ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei gewerblich genutzten Grundstücken muss vorab beurteilt werden, in wie weit das anfallende Niederschlagswasser durch die Betriebsprozesse verunreinigt werden kann und ob eine dezentrale Verwertung bzw. Versickerung zugelassen werden kann.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Rheingau-Taunus-Kreis, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

- **Gas, Strom, Telekommunikation**

Eine Erschließung des Baugebietes mit Gas, Strom und Telekommunikationsleitungen ist problemlos möglich.

- **Brandschutz**

Die Gemeinde Heidenrod hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist das DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 anzuwenden. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Die jeweiligen Einzelheiten sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

8. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage an den vielbefahrenen B 260 und der örtlichen Bäderstraße ist mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen. Zur Überprüfung der durch den Verkehr zu erwartenden Lärmimmissionen auf die vorhandene und geplante Bebauung des Plangebietes wurde eine schalltechnische Stellungnahme durch das Büro GSA Ziegelmeyer GmbH erstellt. Detaillierte Informationen sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Es handelt sich bei den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen um lärmempfindliche Nutzungen, die an die Linienschallquellen heranrücken und schutzbedürftig sind. Zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau ist die DIN 18005 maßgebend, die bezüglich des Verkehrslärms folgende Orientierungswerte vorgibt:

		dB(A)		dB(A)		dB(A)
GE	tags	65	nachts	55	aus 16. BImSchV	69/51
MI		60		50		64/54

(tags: 06.00 – 22.00 Uhr; nachts: 22.00 – 06.00 Uhr)

Bei den Lärmschutzwerten der DIN 18005 handelt es sich um schalltechnische Orientierungswerte für die Beurteilung des Lärmschutzes in der städtebaulichen Planung als Anhaltswerte, nicht jedoch um normativ verbindliche Grenzwerte. Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung an angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Das Schallimmissionsschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte ohne Schallschutzmaßnahmen fast im gesamten Plangebiet überschritten werden. Nähere Ergebnisse können im Schallschutzgutachten nachgelesen werden.

Daher muss an der östlichen Plangebietsgrenze eine Erdwall bzw. Lärmschutzwand auf der Böschung zur B 260 zur Reduzierung der Immissionen bzw. zum Schutze der Häuser errichtet werden.

Die Lage der Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung mittels der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Bereiche, die daher selbst nicht mit einer Wand bebaut sind, sind als Verkehrsgrün anzulegen.

Grundsätzlich hat der aktive Lärmschutz Vorrang vor passivem Lärmschutz. Bei Wohnbebauung und Bürogebäude ist jedoch zusätzlich ein passiver Schallschutz unvermeidbar. Sie sind gegen negative Beeinträchtigungen durch den vom Straßenverkehr ausgehenden Lärm zu schützen. Durch den hohen Lärmpegel ist auch ein passiver Lärmschutz im eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das GEe und MI werden somit passive Maßnahmen baulicher Art ergriffen. Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2018. Von den berechneten Außenlärmpegeln des Immissionsschutzgutachtens ist der Immissionspegel tags maßgeblich. Die berechneten Immissionspegel nehmen in den höheren Geschossen zu, weshalb für das MI die schlechtesten Werte im 2. Obergeschoss, für das GEe im 3. Obergeschoss ermittelt wurden. Zur Bestimmung der Luftschalldämmpegel sind diesen Werten laut DIN 3 dB(A) hinzuzugaddieren. Vom so bestimmten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ist das bewertete resultierende Luftschalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile (in dB) aus der Tabelle 8 der DIN 4109 abzuleiten. Hierbei sind unterschiedliche Raumarten aufgrund der unterschiedlichen Schutzbedürfnisse zu beachten. Korrekturwerte kommen nicht zum Einsatz, da die Grundrissaufteilung derzeit noch nicht feststeht. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzung, bei der die o.g. Herangehensweise berücksichtigt wurde:

Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen

- im MI auf der zur Bäderstraße zugewandten Gebäudeseite (West-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB,
- im MI auf der zur B 260 zugewandten Gebäudeseite (Ost-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB,

aufweisen.

Die Außenbauteile von Büroräumen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen im MI

- auf der zur Bäderstraße zugewandten Gebäudeseite (West-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB,
- an der Ost-Fassade ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 30 dB,

Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen

- im GEE ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 40 dB,

aufweisen.

Die Außenbauteile von Büroräumen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen im GEE

- auf der zur B 260 zugewandten Gebäudeseite (Ost-Fassade) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB,

Die Werte sind zu berücksichtigen insofern ein 6 m hoher aktiver Lärmschutz verwirklicht wurde. Für den Fall des Nichteintretens des hier zugrunde gelegten maßgeblichen Außenlärmpegels enthält die Festsetzung folgende Öffnungsklausel:

Außenbauteile einschließlich Fenster mit geringeren Luftschalldämmmaßen sind zulässig, wenn gutachterlich entsprechend geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Auf diese Weise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Durch die Öffnungsklausel kann eine unbeabsichtigte Härte vermieden werden, da jeder Bauherr selbst gutachterlich tätig werden kann und bei entsprechendem Nachweis von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen kann.

Für alle Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlaf Räume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Durch die Überschreitung der Werte im Mischgebiet können die Geräuschimmissionsbelastungen reduziert werden, insofern die Möglichkeit besteht, die im nördlichen Bereich der Bäderstraße getroffene Regelung zur Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h in den südlichen Bereich der Bäderstraße bis Höhe Anschluss „Am Windpark“ fortzusetzen.

Es sei darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster nur dann wirksam sind, wenn sie die ganze Zeit geschlossen sind und mit Raumlüftungsanlagen versehen sind.

Um die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand bzw. Erdwall tatsächlich vor der anderen Bebauung zu sichern, wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB herangezogen. Zur Lösung von Immissionskonflikten wird eine bedingte Zulässigkeit als aufschiebende Bedingung festgesetzt: Danach ist die Zulässigkeit der Nutzungen des Mischgebietes erst dann gegeben, wenn die Lärmschutzwand errichtet wurde.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes.

10. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ beträgt rund 10.624 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Mischgebiet (MI)		3.937
davon überbaubar mit Hauptanlagen (bis 0,6)	2.362	
davon überbaubar inkl. Überschreitung der GRZ (bis 0,8)	3.150	
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE		3.912
davon überbaubar mit Hauptanlagen (bis 0,8)	3.130	
Öffentliche Grünfläche „Lärmschutz“		1.923
Straßenverkehrsfläche		852
Gesamtfläche		10.624

Rundungsdifferenzen sind möglich

Heidenrod/Aßlar, 17.02.2022

geprüft:

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH