

Bauleitplanung

**Stadt Homberg (Ohm)**

**Bebauungsplan  
„Ohm-Neuhaus“,  
Kernstadt und Gemarkung  
Nieder-Ofleiden**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8  
BauGB**

Satzung

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumliche Geltungsbereiche</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes .....	7
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>8</b>
4.1	Gewerbe- und Industriegebiet, Gemarkung Homberg .....	8
4.2	Ausgleichsflächen, Gemarkung Homberg .....	9
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>10</b>
5.1	Altstandorte .....	10
5.2	Altablagerungen .....	11
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>11</b>
6.1	Städtebau .....	11
6.2	Erschließung .....	16
6.2.1	Verkehr .....	16
6.2.2	Energie .....	23
6.2.3	Wasserwirtschaft .....	23
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser .....	23
6.2.3.2	Abwasserableitung .....	24
6.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	24
6.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) .....	24
<b>7.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>25</b>
7.1	Flora und Fauna (Befestigungen und Versiegelungen) .....	25
7.2	Waldflächen .....	27
7.3	Überschwemmungsgebiet .....	27
<b>8.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>32</b>

### Anlagen:

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtliche Prüfung mit Anlagen 1 und 2 sowie Biotoptypenkartierung, November 2018
- erneute Begutachtung von Flächen (Nachkartierung), Stand April 2020
- Plan „Ausgleichs-, Pflanz- und Waldflächen“, Vergleich mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen, Stand November 2020
- Wasserrechtliche Genehmigung für die Erweiterung im Überschwemmungsgebiet mit Schaffung von Ausgleich im Retentionsraum

## 1. Veranlassung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden bereits seit Jahren industriell bzw. gewerblich genutzt. Durch kürzlich erfolgte und geplante Grundstückskäufe wurden bzw. werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und für die Expansion geschaffen.

Die Flächen liegen in drei rechtskräftigen Bebauungsplänen:

- „Bereich Ohm-Neuhaus, Nord-östlich der Bahnlinie“, rechtskr. seit 1988
- „Ohm-Neuhaus Nr. 02“, rechtskr. seit 1996
- „Ohm-Neuhaus Nr. 03“ (1. Änderung des Bebauungsplanes „Ohm-Neuhaus Nr. 02“), rechtskr. seit 2006

Die in Abbildung 1 in blauer Farbe hervorgehobenen Flächen wurden zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

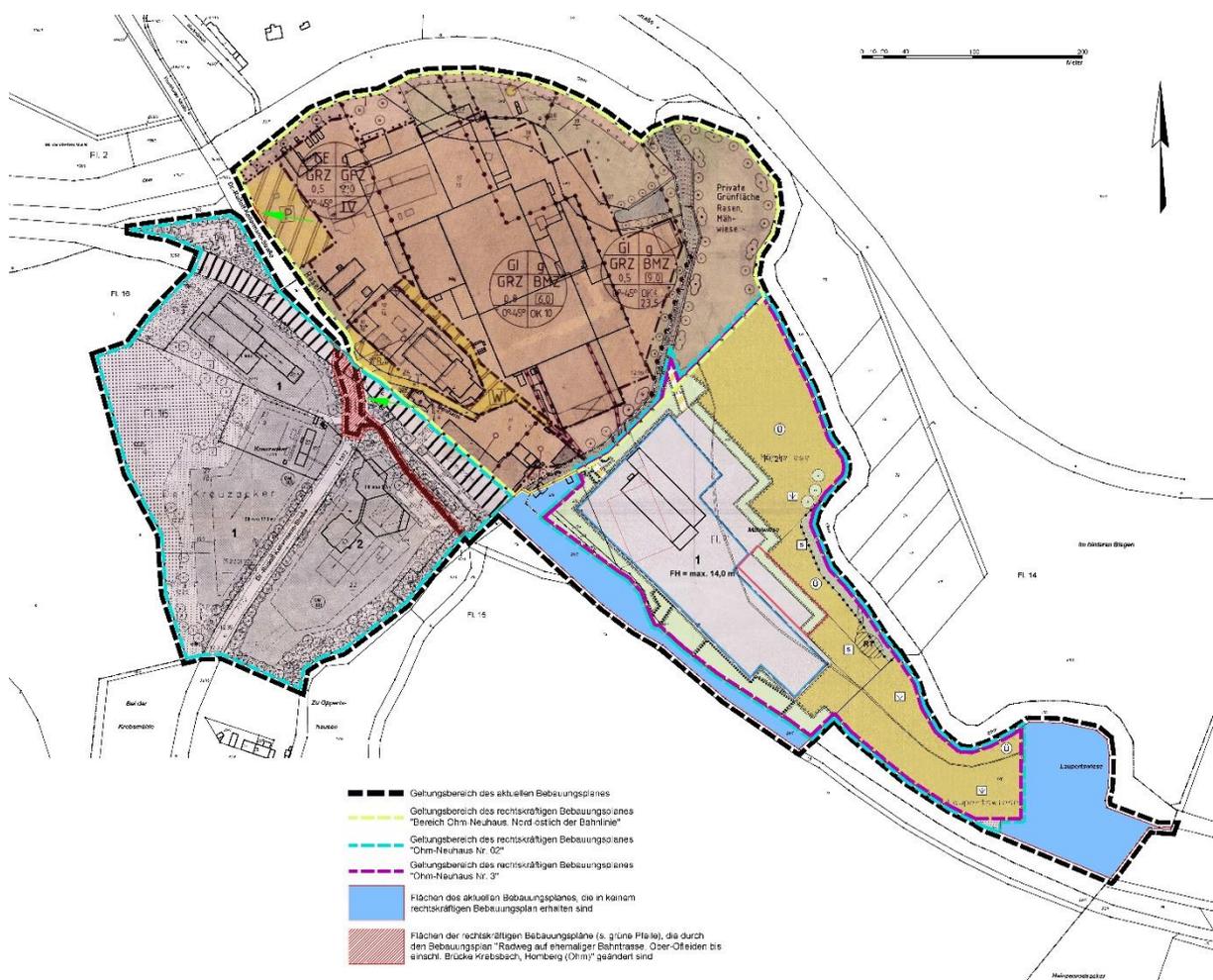


Abb. 1: Übersicht „Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen“

Im Rahmen der Änderung soll die Nutzbarkeit der Flächen wesentlich verbessert werden.

Die überbaubaren Flächen werden vergrößert sowie die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, die teilweise sehr restriktiv sind, werden vollständig überarbeitet und daher den heutigen Anforderungen angepasst.

Die restriktiven Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind zum Beispiel:

- die Art der baulichen Nutzung (Gewerbe- anstelle Industriegebiet)
- das Maß der baulichen Nutzung (zu niedrige Grundflächenzahl, zu niedrige Baumassenzahl, zu niedrige Bauhöhen)
- Baugrenzen (nicht überbaubare Flächen grenzen an überbaubaren Flächen an)
- Festgesetzte Parkplätze sowie öffentliche und private Straßen (andere Nutzung nicht möglich)
- Ausgleichsflächen, festgesetzt auf dem Gewerbe-/Industriegrundstück
- Pflanzflächen, sodass diese Flächen für gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen
- Art der Dächer sowie Dachneigung (städtebaulich nicht erforderlich)
- Vorgabe der wasserdurchlässigen Bauweise für Wege, Stellplätze usw.
- Fassadenbegrünung (Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt bzw. Lagernutzung an der Fassade nicht möglich)
- Festsetzung von privaten Gleisanlagen, die nicht mehr genutzt werden

Die betroffenen drei Bebauungspläne werden zu einem einzigen Bebauungsplan zur Erhöhung der Übersichtlichkeit zusammengefasst. Die Neuaufstellung mit Überführung in einen einzigen Bebauungsplan ist auch sinnvoll, da die Flächen fast ausschließlich von einer einzigen Firma genutzt werden und alle drei Bebauungspläne wegen der oben genannten restriktiven Festsetzungen geändert werden müssen.

Da es sich um eine umfassende/vollständige Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne handelt, werden in dieser Begründung im folgenden die Änderungen nur noch hervorgehoben, wenn dies zur Begründung erforderlich erscheint.

Für die Ausgleichsfläche, Gemarkung Nieder-Ofleiden, ist die Entwicklung einer Hochstaudenflur mit lockerem Kopfweidenbestand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzt.

Da aus eigentumsrechtlichen Gründen diese Ausgleichsfläche nicht zur Verfügung steht, wird dieser Geltungsbereich entwidmet. Diese Änderung wird in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Firma und damit auch der Stadt Homberg (Ohm). Der Bebauungsplan weist im Wesentlichen Industrie- und Gewerbegebiete aus.

## **2. Räumliche Geltungsbereiche**

Die Änderung beinhaltet vollständig die genannten 3 Bebauungspläne mit Ausnahme der beiden Flächen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird. Im Wesentlichen handelt es sich um die in Abbildung 2 dargestellten Flächen.

Auch wurde der Geltungsbereich geringfügig um die in Abbildung 1 blau dargestellte Fläche (ehem. Bahntrasse) erweitert.

Die in der nächsten Abbildung dargestellten Straßenflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, da sie in den Bebauungsplan „Radweg auf ehemaliger Bahntrasse, Ober-Ofleiden bis einschl. Brücke Krebsbach“ aufgenommen wurden. Sie wurden in diesen Bebauungsplan aufgenommen, da für den Radweg Umbaumaßnahmen in diesem Straßenabschnitt vorgesehen sind.

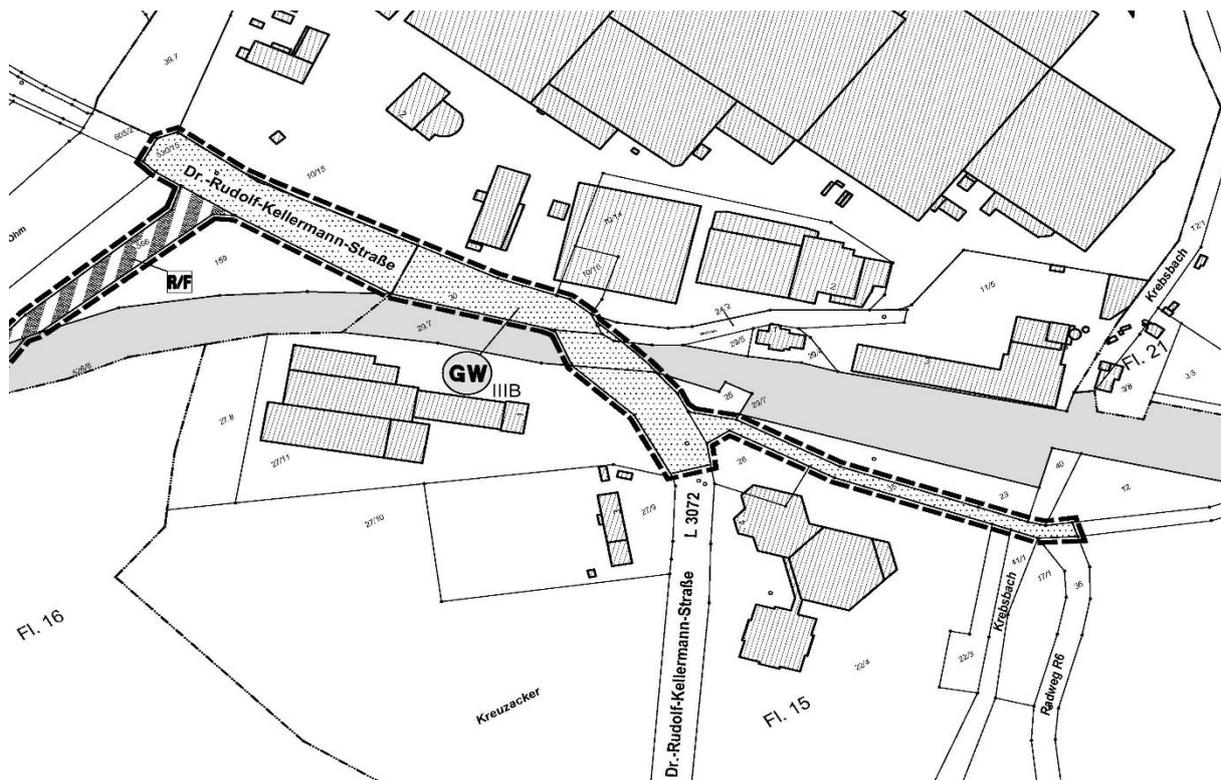


Abb. 2: Auszug aus Bebauungsplan „Radweg auf ehemaliger Bahntrasse, Ober-Ofleiden bis einschl. Brücke Krebsbach“

Die Geltungsbereiche werden wie folgt abgegrenzt:

#### Gewerbe- und Industriegebiet mit Ausgleichsflächen, Gemarkung Homberg/Ohm

Der Geltungsbereich der Industrie- und Gewerbegebiete, in dem auch Ausgleichsflächen festgesetzt sind, liegt in den Gewannen Kreuzacker, Mühlwiese, Laupertswiese unter anderem und wird von folgenden wesentlichen Nutzungen abgegrenzt:

Im Norden und Osten: Gewässer Ohm

Im Süden: Wald bzw. stillgelegte Bahntrasse und Grundstück Krebsmühle

Im Westen: Wald

Es handelt sich um insgesamt 2 Geltungsbereiche, da die Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße bis zur Einmündung der Straße, die unter anderem zu Parkplätzen der ansässigen Firma und im weiteren Verlauf zur Krebsbachbrücke führt, außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Diese Straße liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, s. oben.

### Ausgleichsfläche, Gemarkung Nieder-Ofleiden, Flur 9 (Entwidmung)

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 02“ enthaltene Ausgleichsfläche wird entwidmet. Sie liegt südlich der Aumühle und grenzt im Westen an das Gewässer Ohm an. Östlich der Ausgleichsfläche verläuft die Landesstraße L 3073.

## **3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**

### **3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen in der Gemarkung Homberg sind im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende kleine Waldfläche ist im Regionalplan teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft und im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

Überlagert werden die Flächen im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Ebenfalls soll der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe reduziert und zusätzliche Schadstoffemissionen verhindert werden.

Da die Flächen bereits überwiegend bebaut sind und die zusätzliche Flächeninanspruchnahme nur sehr gering ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion hierdurch nicht wesentlich bzw. nicht zusätzlich eingeschränkt wird. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.1.6 des Umweltberichtes verwiesen.

Die ehemalige Bahntrasse der Ohmtalbahn liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Trasse ist gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Obere Landesplanungsbehörde, vom 10.08.2020, die zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht wurde, von baulichen Anlagen freizuhalten. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Kapitel 6.2.1 verwiesen.

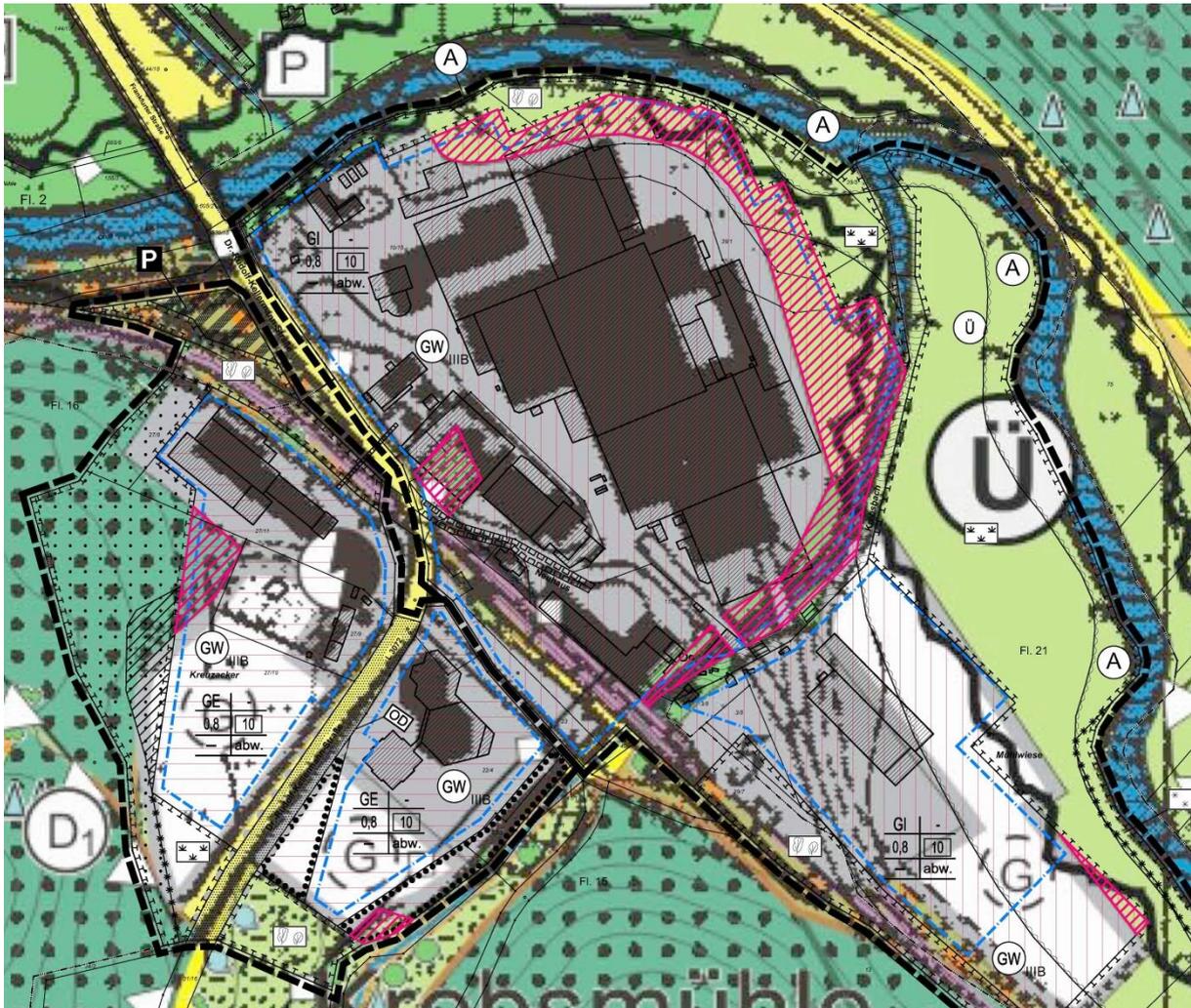


Abb. 3: Überlagerung des Bebauungsplanes mit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Abweichungen rot schraffiert (Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen))

In Abbildung 3 sind die wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes überlagert worden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete überschreiten teilweise geringfügig die Flächendarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Diese Abweichungen sind rot schraffiert dargestellt.

Trotz der nur geringfügigen Abweichungen, wird der Flächennutzungsplan in diesen Bereichen geändert, sodass der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

### 3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bauleitplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt.

Der Offenlegungszeitraum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden länger als einen Monat (28.12.2020 – 05.02.2021) gewählt. Der längere Zeitraum wurde gewählt, da vermutet wurde, dass wegen der Änderungen im Bereich der Waldflächen und des Überschwemmungsgebietes sowie der vorhandenen Altlasten eine Abstimmung zwischen Behörden erforderlich wäre.

Auch wurde der Bebauungsplan während der Corona-Pandemie öffentlich ausgelegt, sodass auch aus diesem Grunde die Verlängerung des Offenlegungszeitraumes angebracht war.

## **4. Landschaftsplanerische Grundlagen**

### **4.1 Gewerbe- und Industriegebiet, Gemarkung Homberg**

Die heutigen Flächennutzungen, Befestigungen usw. gehen aus Abb. 4 hervor. Der rund 29,6 ha große Geltungsbereich ist bereits überwiegend mit gewerblich/industriell genutzten Gebäuden bebaut.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegen Waldflächen, die für die geplante Bebauung teilweise in Anspruch genommen werden und teilweise als Ausgleichsfläche im Bestand gesichert werden sollen. Im Süden des Geltungsbereiches liegen ebenfalls Waldflächen, die auch als solche festgesetzt werden.

Darüber hinaus verläuft zwischen den beiden Geltungsbereichen die L 3072 in nord-südlicher Richtung. Sie liegt auch teilweise innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Straßenabschnitt, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, liegt teilweise innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Radweg auf ehemaliger Bahntrasse, Ober-Ofleiden bis einschl. Brücke Krebsbach“, s Kap. 2.

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen teilweise im Abfluss- bzw. Überschwemmungsgebiet der Ohm, s. Kap 7.3, welche nördlich und östlich des Geltungsbereiches fließt.

Ebenfalls durchfließt der Krebsbach den Geltungsbereich von Süden nach Norden, wo er in die Ohm mündet.



Abb. 4: Luftbild mit Überlagerung des Geltungsbereiches und der wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen (Luftbild: Google-Maps 2020)

Ende 2018 und April 2020 wurden ökologische Untersuchungen durchgeführt und die ökologische Wertigkeit des Gebietes ermittelt, s. Anlagen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde ausgewertet und bei den Festsetzungen berücksichtigt. Eine Nachkartierung fand 2020 statt. Ergänzend siehe Kap. 6.4.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Von den geplanten Umbaumaßnahmen sind Waldflächen und Überschwemmungsgebiete betroffen, siehe Kapitel 7.2 und 7.3.

#### 4.2 Ausgleichsflächen, Gemarkung Homberg

Diese Flächen wurden fast unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 02“, sowohl textlich als auch zeichnerisch, übernommen. Teilweise erfolgte lediglich eine Arrondierung bzw. eine Umwidmung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Gehölzbestand.

Auf die Flächengrößen wird in Kapitel 7 eingegangen.

Eine kleine Teilfläche (rd. 160 m<sup>2</sup>) der im Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 2“ festgesetzten Ausgleichsfläche wurde seinerzeit im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung nicht in den Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 3“ übernommen und ebenfalls nicht entwidmet. Der Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 2“ ist daher in diesem Bereich noch bindend. Diese Teilfläche wird daher im Zuge der Neuaufstellung der Bauleitplanungen als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen, s. Abb. 5.

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Entwidmung der Ausgleichsfläche, s. Kap. 7., wird diese Teilfläche daher entsprechend nicht eingerechnet. Sie bleibt auch weiterhin den Eingriffen des Baugebiets zugeordnet.

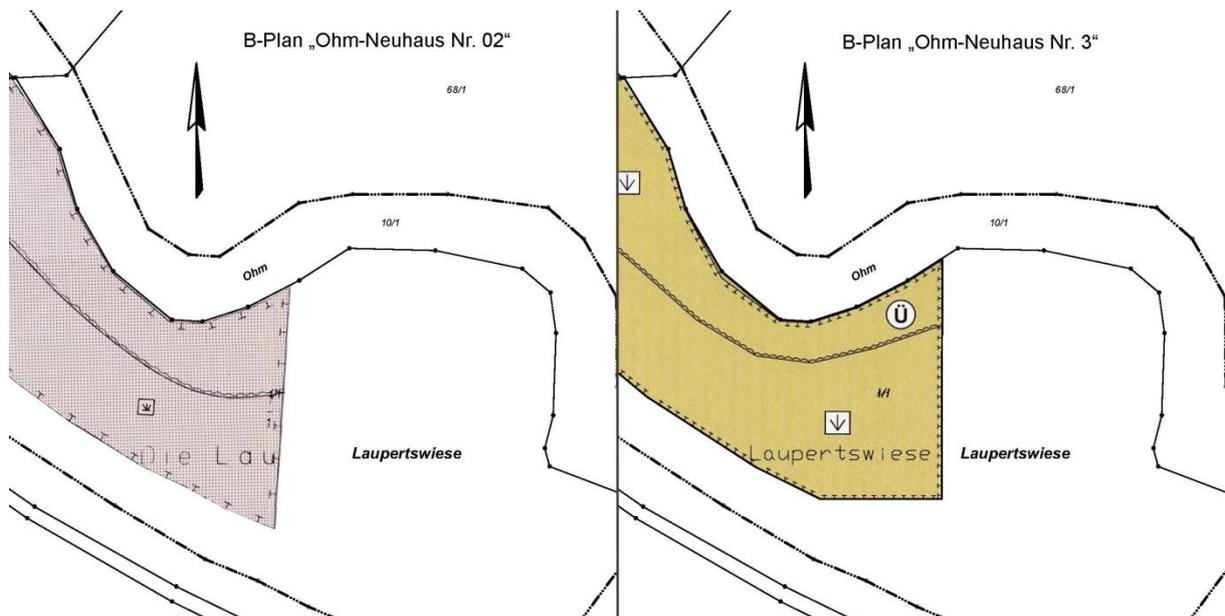


Abb. 5: Darstellung der Teilfläche, die nicht in den Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 3“ übernommen wurde und wieder in den Bebauungsplan aufgenommen wird

### 4.3 Ausgleichsfläche, Gemarkung Nieder-Ofleiden, Flur 9

Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ohm-Neuhaus Nr. 02“ den vorbereiteten Eingriffen als Ausgleichsfläche zugeordnet. Da sie allerdings aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung steht, wird sie entwidmet. Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird dies berücksichtigt, s. Kap. 7.

## 5. Altflächen

### 5.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. befinden sich innerhalb der gewerblichen Baufläche, die westlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße liegen.

Da kurzfristig eine Bebauung dieser Fläche vorgesehen ist, werden derzeit die Rückbaumaßnahmen durchgeführt.

Weitere Altstandorte sind nicht bekannt.

## 5.2 Altablagerungen

Innerhalb der Geltungsbereiche befinden sich zwei in der Altflächendatei eingetragene Altflächen:

- Östlicher Geltungsbereich (Altlast-Nr. 535.009.100-001.012)
- Westlicher Geltungsbereich (Altlast-Nr. 535.009.100-001.013)

Eine weitere Altablagerung befindet sich rund 150 m außerhalb und westlich der Geltungsbereiche (Altlast-Nr. 535.009.100-000.014).

Ergänzend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht, siehe Kapitel 3.1.3, verwiesen.

## 6. Planung

### 6.1 Städtebau

Auf den festgesetzten Gewerbe- und Industriegrundstücken sind kurz- und bis langfristig erhebliche Baumaßnahmen zur Vergrößerung der Kapazität und der Wirtschaftlichkeit vorgesehen. Kurzfristig soll zum Beispiel westlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße eine Kantine und gewerbliche Gebäude (Holding) mit Parkplätzen gebaut werden.

Die vorhandene Cafeteria, die nahe dem Pförtnerhaus, östliche Teilfläche des Gebietes, wird entfallen.

Die Umgestaltung dieses Bereiches, einschließlich Verlagerung der Zufahrt ist daher vorgesehen und wird durch diesen Bebauungsplan vorbereitet.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sollen aus jetziger Sicht etwa 950 Personen beschäftigt werden.

Die weiteren Planungen mit wesentlichen Neubauten bzw. Umbauten von Gebäuden/Hallen sind in folgender Abbildung dargestellt.

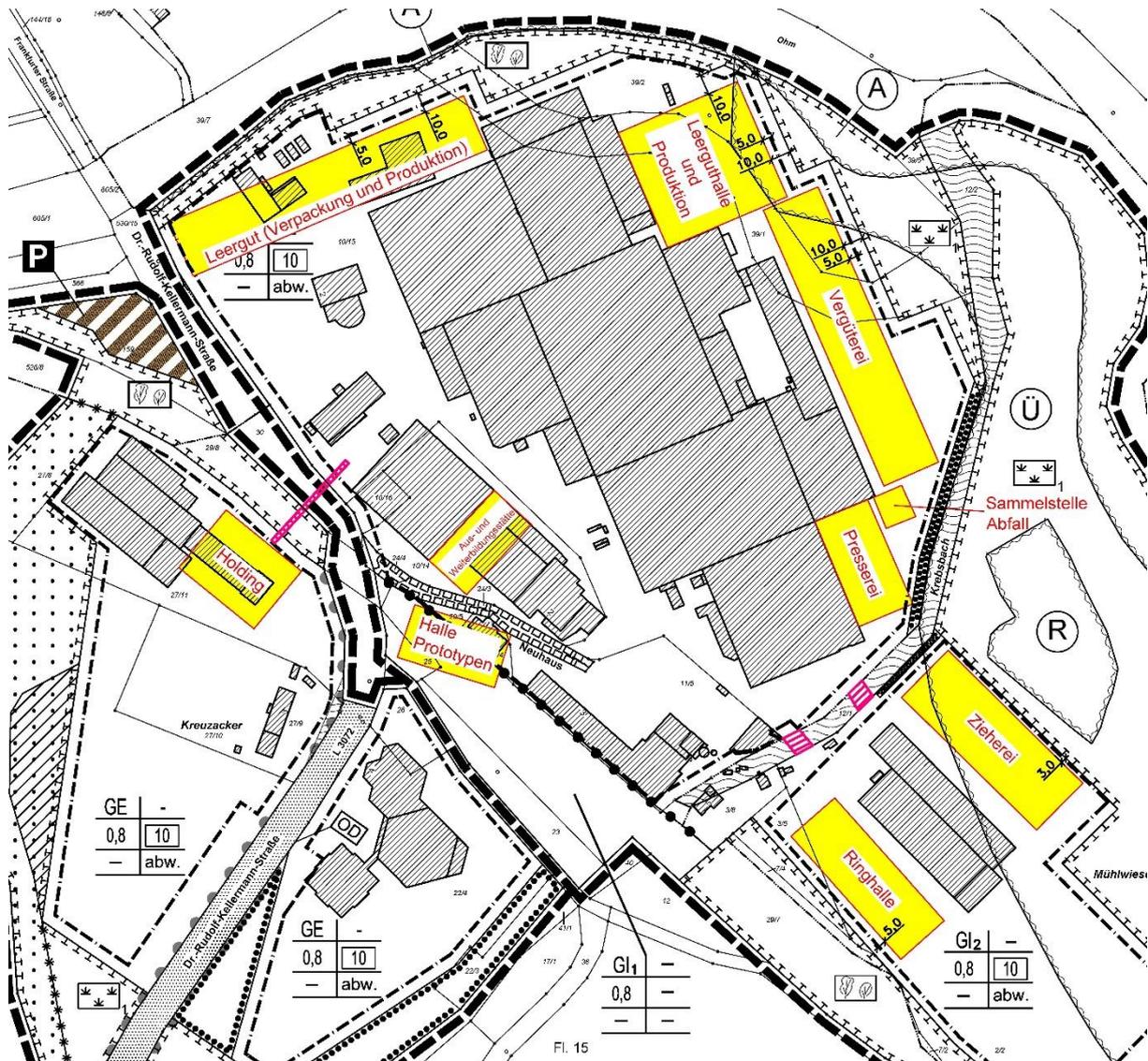


Abb. 6: Grundsätzlich geplante Neubau-/Umbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der vorhandenen und geplanten Bausubstanz festgesetzt.

Damit die gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt ist, werden sowohl die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 und die maximal mögliche Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Sofern die rechtskräftigen Bebauungspläne entsprechend der Festsetzungen enthalten, entsprechen sie diesen Plänen.

Die Baugrenzen werden gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen geändert, damit die Planungen gemäß Abbildung 6 realisiert werden können.

Die Änderungen der überbaubaren Flächen im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind in Abbildung 7 dargestellt.



Abb. 7: Gegenüberstellung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen, festgesetzt in den rechtskräftigen Bebauungsplänen bzw. im neu aufgestellten Bebauungsplan (Baugrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind blau und die Baugrenzen des vorliegenden Bebauungsplanes rot dargestellt)

Die Baugrenzen liegen sowohl in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als auch in der Änderung teilweise im Gefahrenbereich des Waldes. Eine Zurücknahme der Baugrenzen erfolgt dennoch nicht, damit die Fachplanungen nicht eingeschränkt sind.

Der Gebäudebestand liegt ebenfalls bereits teilweise innerhalb des Gefahrenbereiches. Wenn erforderlich, sind im Rahmen der Fachplanung Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Grundsätzlich könnte zum Beispiel ein gestufter Waldrandaufbau vorgesehen werden, der sogar den ökologischen Wert der Flächen erhöhen würde.

Hierauf wird nachrichtlich in den textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Die überbaubaren Flächen liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet, siehe Kapitel 6.2.3 und 7.3.

Es ist grundsätzlich denkbar, dass bei Extremregenwetter Teilflächen des Industriegebietes überschwemmt werden. Im Rahmen der Fachplanung sollte dies gewürdigt und gegebenenfalls Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Damit das Gebiet wirtschaftlich bebaut werden kann, wurden die Baugrenzen, unter Beachtung eines erforderlichen Mindestabstandes zur Straßenverkehrsfläche, möglichst großzügig festgesetzt.

Die gewerblichen Flächen, die östlich des Krebsbaches liegen sind nur über zwei Brücken mit den übrigen Gewerbeflächen verkehrlich erreichbar. Auf dieser gewerblichen Fläche wird unter anderem Stahl für etwa 3 Wochen bevorratet.

Die Brücken sollen zur Verbesserung der betrieblichen Vorgänge bzw. zum Materialschutz überdacht werden.

Für die tägliche Stahllieferung werden etwa 20 LKWs je Tag benötigt.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben sind im Planbereich nicht zulässig, da der Standort für diese Nutzung ungeeignet ist.

Die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude errichtet werden, da die gewerbliche und industrielle Nutzung des Gebietes im Vordergrund stehen sollen. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, zu beobachten in fast jedem Gewerbegebiet, soll so entgegengewirkt werden.

Das auf Parzelle 38 vorhandene Wohngebäude, nördlich der geplanten Ringhalle gelegen, siehe Abbildung 6, besitzt daher lediglich Bestandsschutz.

Dieses Gebäude wurde in die überbaubare Fläche nicht einbezogen, auch weil es zu fast 50 % innerhalb der Gewässerparzelle des Krebsbaches steht.

Damit sichergestellt ist, dass sich nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können, wurde eine geeignete Festsetzung aufgenommen.

Es ist daher der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten.....“ zu beachten. Dieser Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Industriegebiete zu schutzwürdigen Gebieten, zum Beispiel Wohnbebauung. Diese Festsetzung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für Betriebe zu prüfen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft werden.

Der Abstand zur Wohnbebauung im Norden beträgt rund 410 m und zur Mischbaufläche rund 190 m, s. Abb. 8. Gem. der Abstandsempfehlungen des Leitfadens dürfen sich nur Betriebe der Klasse I, daher Betriebe, die die Stoffe Ethylenoxid, Acrylnitril, Methanol, Propan und Benzol verarbeiten, ansiedeln.

Für andere unter die Störfallverordnung fallende Stoffe bzw. Betriebe kann entsprechend ihrer physikalischen und toxischen Eigenschaften mittels so genannter Gefahrenindizes eine Orientierung an dem entsprechenden Leitstoffen vorgenommen werden.

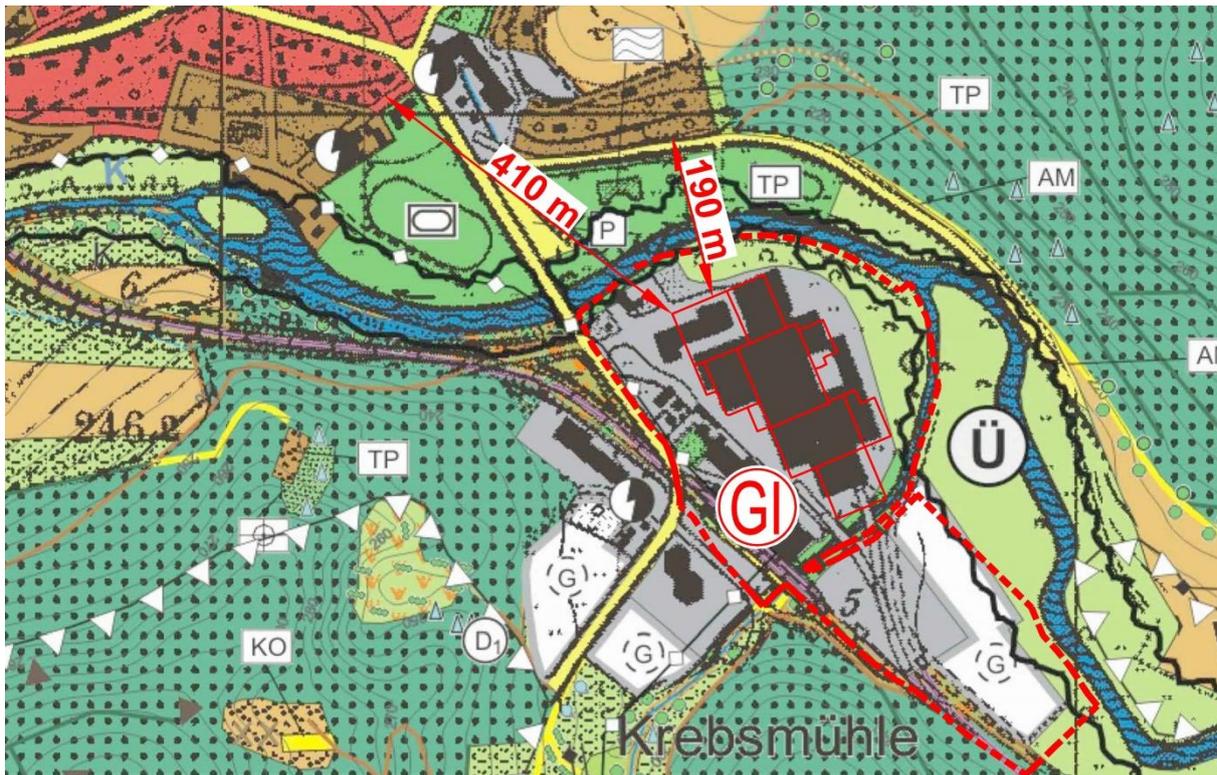


Abb. 8: Abstand des Industriegebiets zur Wohnbebauung und zum Mischgebiet

Die genannten Betriebe der Klasse I sind unter Berücksichtigung möglicher schwerer Unfälle mit einem Mindestabstand von 200 m zu schutzbedürftigen Gebieten zulässig.

Auch sind Betriebe der Klasse II zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass keine Gefährdung der Menschen denkbar ist, z.B. durch besondere Schutzmaßnahmen.

Bei Beachtung des Leitfadens und daher auch der erforderlichen Schutzmaßnahmen können daher von den im Industriegebiet zulässigen Firmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen, zum Beispiel Unfälle oder Katastrophen, nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 j BauGB ausgehen. Das Bundesimmissionsschutzgesetz enthält darüber hinaus ausreichende Vorgaben zur Prüfung von Betrieben, die nach diesem Gesetz genehmigungsbedürftig sind. Die Aufnahme weiterer Festsetzungen ist daher nicht erforderlich.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen ist teilweise eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese ist gemäß der Definition „ohne Grenzabstand“ nicht vorhanden.

Anstelle der geschlossenen Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung lässt Hallen, die länger als 50 m sind und einen Grenzabstand einhalten, zu. Auch werden die vorhandenen Hallen, die länger als 50 m sind, bauleitplanerisch abgesichert.

Die Einfriedigungen dürfen 3 m hoch ausgeführt werden, damit die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen der Grundstücke realisiert werden können.

Der Bebauungsplan „Bereich Ohm-Neuhaus, nord-östlich der Bahnlinie“ wurde 1988 rechtskräftig. Für dieses Gebiet galt daher bisher die Baunutzungsverordnung von 1977, die noch nicht die sogenannte Kappungsgrenze von 0,8 für die Grundflächenzahl enthält.

Dieses Gebiet darf daher gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zu 100 % versiegelt werden. Damit dies weiterhin zulässig ist, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Diese Festsetzung wurde auch für das Industriegebiet, welches südlich des Krebsbaches liegt, getroffen, da die Pflanzflächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind als Ausgleichsflächen übernommen wurden und daher nicht mehr bei Berechnung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden können.

Trotz der vorhandenen Überschreitung der Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten sind nicht zu sehr eingeschränkt. Auch die Zugänglichkeit der Grundstücke ist ausreichend, die Einwirkungen durch Lärm und Luftverunreinigungen sind gering.

Nach der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Diese Anzahl- und Längenbegrenzung ist für diesen Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 11 HBO nicht anzuwenden.

Die gewerbliche Nutzbarkeit der Grundstücke soll durch die Änderung erhöht werden.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Fachplanung für grundsätzlich geeignete Dächer zu prüfen, ob Anlagen der Photovoltaik angebracht werden können.

Da die Gebäude bereits vorhanden sind, muss zunächst untersucht werden, ob sie für die zusätzliche Belastung bemessen sind.

In die textlichen Festsetzungen wurde aufgenommen, dass die Einfriedigungen maximal 3 m hoch ausgeführt werden dürfen. Diese Festsetzung ermöglicht den Gewerbetreibenden eine relativ einbruchssichere Einzäunung des Grundstücks. Dies ist eine gestalterische Festsetzung gemäß § 91 HBO Bezug i.V.m. § 9 (4) BauGB.

## **6.2 Erschließung**

### **6.2.1 Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße (Landesstraße) sichergestellt, die nur in wenigen Bereichen geringfügig geändert werden soll.

Die Landesstraße hat derzeit eine tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rd. 4737 KFZ bei 458 KFZ-E aus Schwerverkehr.

Die vorhandene Landesstraße hat im Planbereich eine Asphaltbreite von 7,00 bis 7,50 m auf. Damit sind derzeit 2 Fahrstreifen von je 3,50 bis 3,75 m verfügbar.

Die Landesstraße wurde mit Einseitneigung und mit einseitigem durch einen Bordstein begrenzten Gehweg gebaut, s. Abb. 8.

Die gewerblichen Bauflächen, die östlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße liegen, werden unter anderem täglich mit etwa 20 LKWs, die Stahl anliefern, angefahren. Diese LKWs queren das Firmengrundstück und fahren über den Krebsbach bis zur Lagerfläche.

Für andere Lieferungen werden etwa 10-15 Lkw-Parkplätze nahe der heutigen Zufahrt benötigt.

Insgesamt wird das Werk je Tag von 80-100 LKWs angefahren.

Für Mitarbeiter und Besucher sollen etwa 40 Stellplätze östlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße vorgehalten werden.

In der neuen Kantine, die westlich der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße vorgesehen ist, sollen alle 950 Mitarbeiter bewirtet werden. Die vorhandene Cafeteria wird entfallen.

Die Mitarbeiter müssen daher regelmäßig die Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße überqueren.

Zur Erleichterung des Verkehrs sind Linksabbiegerspuren vorgesehen.

Aus diesem Grunde fand unter anderem am 04.05.2018 mit Hessen Mobil ein Ortstermin statt.

Für die Bemessung der Aufstelllängen wurden die erwarteten Verkehrsmengen an den 3 Abbiegespuren unter Berücksichtigung der Standardzahlen nach Dr. Bosserhoff ermittelt. Für die Landesstraße wurden um 20 % erhöhte Verkehrszahlen und eine optimale Verkehrsqualität (mittlere Verlustzeiten weit unter 15 sec) angesetzt.

Die Linksabbiegerspur, die in Abb. 9 dargestellt ist, ist ausreichend lang für 2 abbiegende und wartende LKWs. Die gleichzeitige Zufahrt von 3 LKWs ist nahezu ausgeschlossen, sodass die Linksabbiegerspur ausreichend bemessen ist.

Die Bemessung auf 3 LKWs wäre ohne Verbreiterung der Brücke nicht möglich.

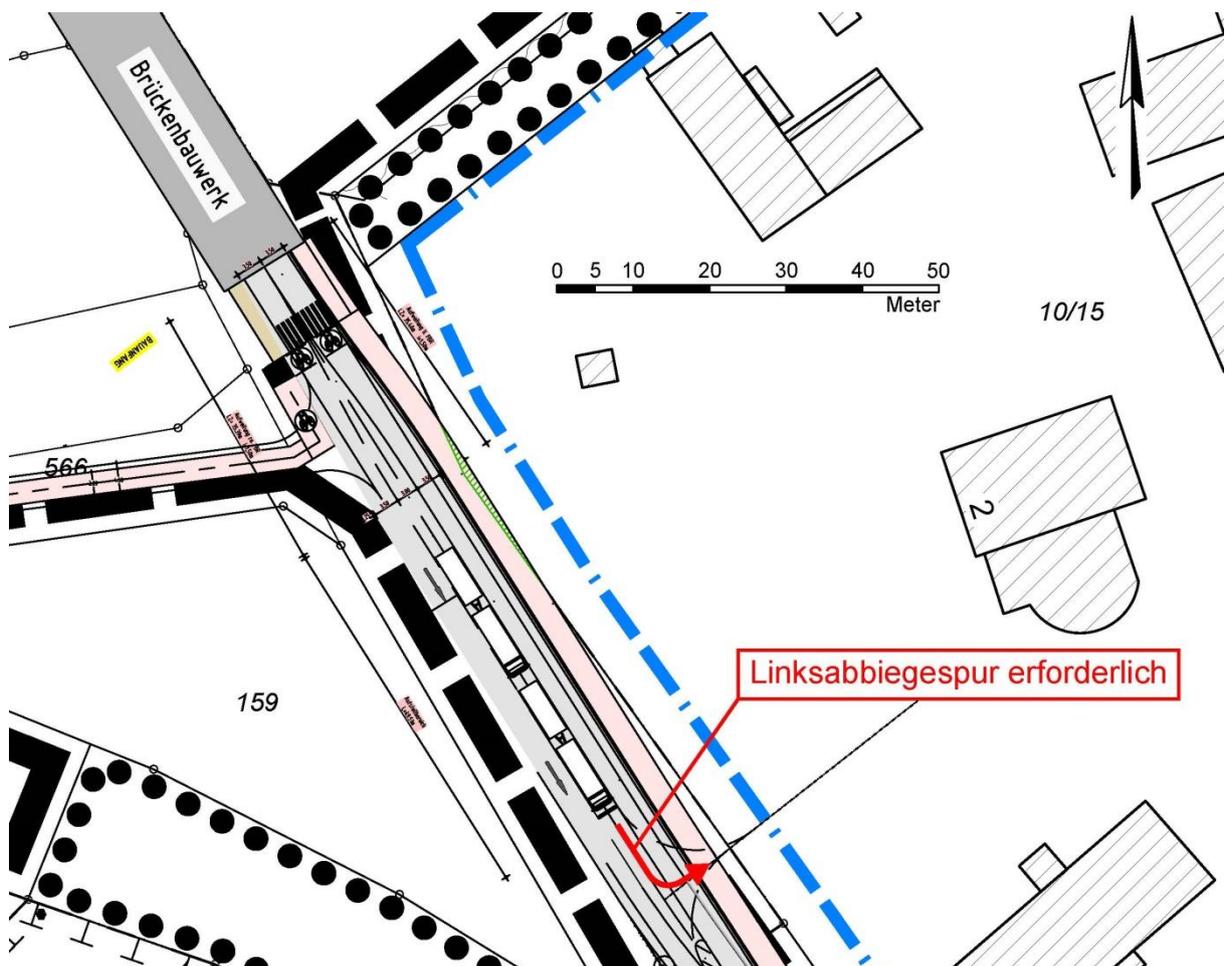


Abb. 9: Mögliche Linksabbiegerspur auf Höhe der Ohmbrücke

Die Aufweitung für die Linksabbiegerspur ist beidseits vorgesehen, auch weil damit die Verziehungslängen kürzer ausfallen und so die Aufstelllänge für 2 LKWs möglich wird und die Verjüngung bei der Bushaldebucht, s. Abb. 10, wieder zu Ende ist.

Die Verziehungslänge  $V_z$  für die 3 m breite Abbiegerspur berechnet sich bei einer Entwurfsgeschwindigkeit  $V_e$  von 50 km/h wie folgt:  $V_z = V_e * (i/3)^{1/2} = 50 * (i/3)^{1/2} = 50 * 0,71 = 35,36$  m.

Für die beidseits erforderliche Aufweitung von je 1,50 m ist daher eine Verziehungslänge von rd. 35 m erforderlich, der Aufstellbereich wird knapp 50 m lang.

Die Sichtverhältnisse sind hier unproblematisch, weil die Ausfahrt innerorts auf relativ gerader Strecke stattfindet und die nächste Kurve über 80 m (mindestens 70 m Sichtfeld) entfernt ist.

Entlang der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße ist ein Radweg vorgesehen, für den Baurecht durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Radweg auf ehemaliger Bahntrasse, Ober-Ofleiden bis einschl. Brücke Krebsbach“ erreicht wird.

Das Industriegebiet wird in diesem Bereich um insgesamt rund 15 m<sup>2</sup>, siehe rot schraffierte Fläche in folgender Abbildung, verkleinert. Diese Fläche ist für die zusätzliche Linksabbiegerspur und den geplanten Radweg erforderlich.

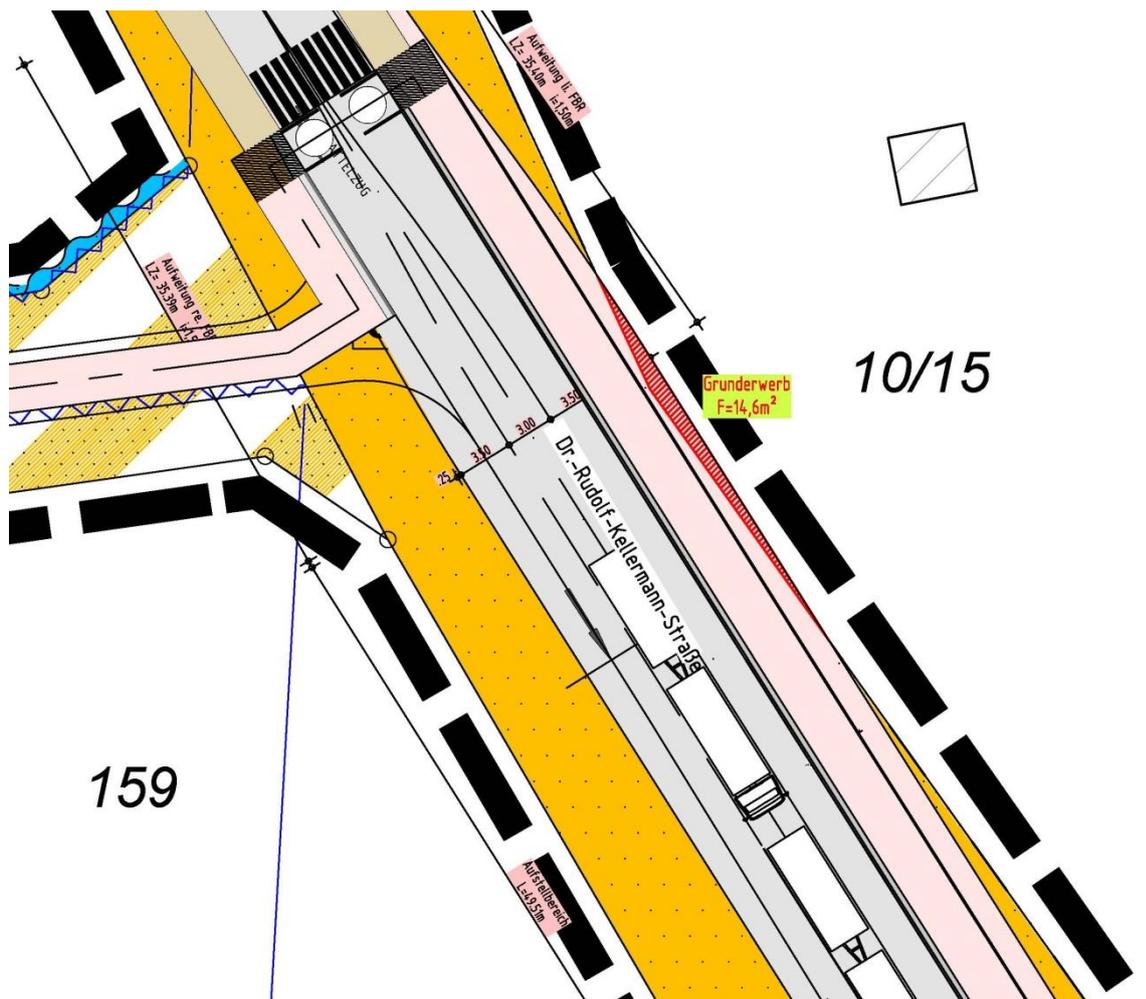


Abb. 10: Verkleinerung des Industriegebietes zugunsten der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße

Diese Verkleinerung bereitet bereits der Bebauungsplan „Radweg auf ehemaliger Bahntrasse, Ober-Ofleiden bis einschl. Brücke Krebsbach“ vor. Diese Fläche liegt daher außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Der Geh-/Radweg ist 3,00 m breit vorgesehen und erhält zur Fahrbahn noch einen Schutzstreifen von 50 cm.



Abb. 11: Blick in Richtung Homberg (Ohm)

In Gegenlage der Einmündung der Straße, die zu den Parkplätzen der ansässigen Firma bzw. in Richtung Wald/Krebsbachbrücke (Einmündung Parzelle 35) führt, siehe Abbildungen 2 und 9, wurde ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt, da die Sicht in diesem Bereich für den einbiegenden Verkehr schlecht ist.

Aufgrund dieser Festsetzung und da es in diese Straße keine (wesentlichen) Lkw-Abbiegevorgänge geben wird sowie die Pkw-Parkplätze zahlenmäßig reduziert werden sollen, wurde von Hessen Mobil signalisiert, dass zunächst für diese Einmündung auf eine Linksabbiegerspur verzichtet werden kann. Es soll daher zunächst die Entwicklung des Verkehrs abgewartet werden. Auch für diese Linksabbiegerspur wurde bereits ein Straßenentwurf erstellt, siehe folgende Abbildung.

Der Aufstellbereich ist 38 m lang und die notwendigen Sichtdreiecke sind auch hier trotz der Kurve gewährleistet.

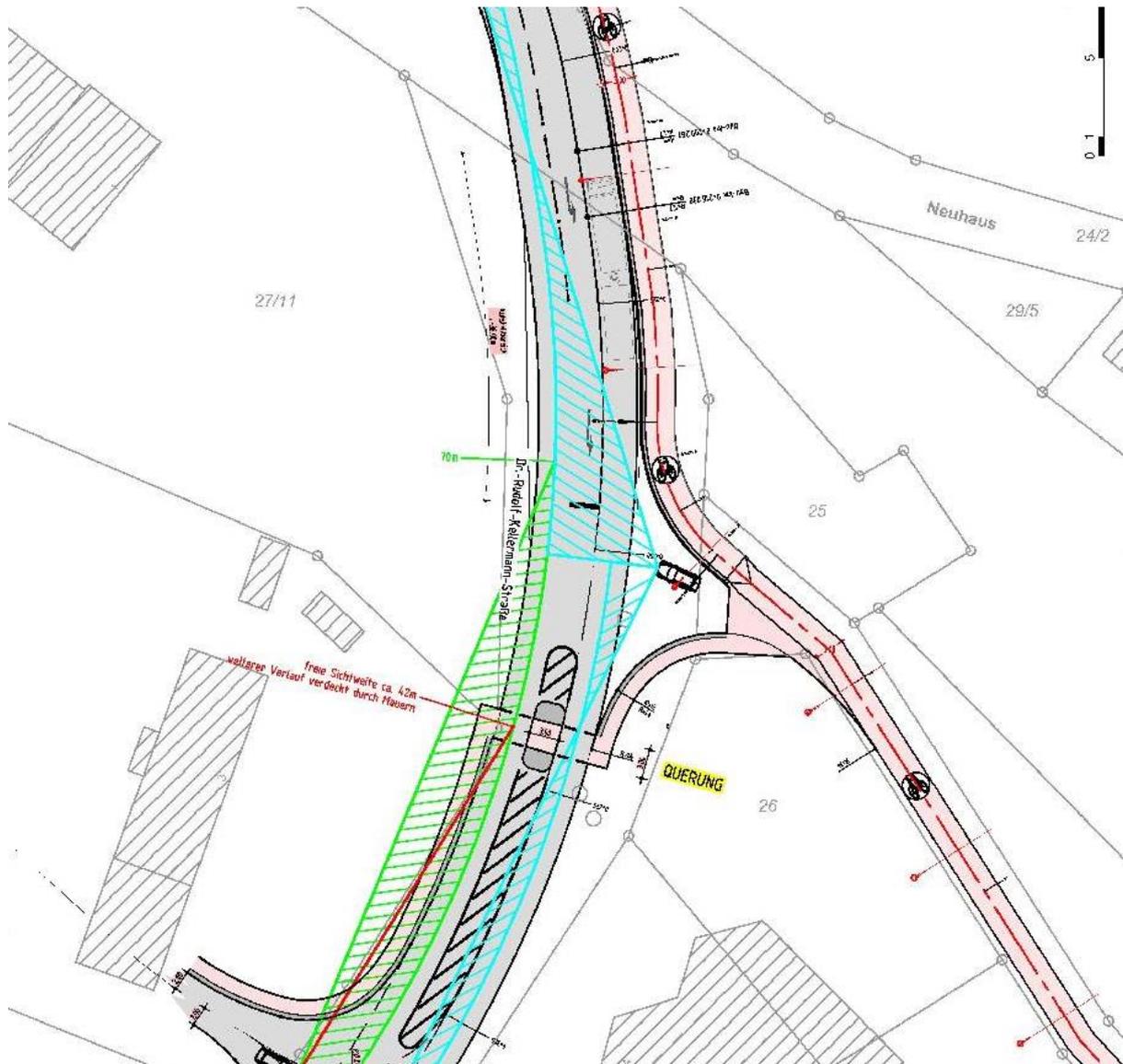


Abb. 12: Mögliche Linksabbiegerspur Landstraße/ Einmündung Parzelle 35

Der geplante Radweg ist in roter Schriftfarbe dargestellt. In roter Schriftfarbe ist auch der Fußweg mit Überquerung der Landesstraße im Bereich einer neuen Querungshilfe hervorgehoben.

Zur Reduzierung der Geschwindigkeiten, die auch wegen des Gefälles in Richtung Ortslage gefahren werden, wird vor der öffentlichen Auslegung noch abschließend geprüft, ob durch einen Fahrbahnteiler bzw. Verschwenkung der Fahrbahn oder andere Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung, zum Beispiel Aufpflasterung oder farbliche Hervorhebung, geschaffen werden sollen. Dies hat gegebenen Falles Auswirkungen auf die Verkehrsfläche, die bereits im Bebauungsplan berücksichtigt werden müsste.

Der Fahrbahnteiler, der grundsätzlich auf der gesamten Länge der schraffierten Verkehrsfläche, siehe Abbildung 12, angeordnet werden kann, ist wegen der Fußgängerströme erforderlich. Zur Mittagszeit werden voraussichtlich mehr als 50 Personen innerhalb einer Stunde die Straßenseite zweimal auf Höhe der Sperrfläche (schraffierte Fläche) wechseln. Die Sperrfläche ist 3 m breit und rund 40 m lang.

Im Gegensatz zu der Linksabbiegespur, die in Abbildung 12 dargestellt ist, wird die Linksabbiegespur, die in Abbildung 13 eingetragen ist und im Ortseingangsbereich liegt, aus Gründen der Verkehrssicherheit benötigt. Die Aufweitungsfäche für diese Linksabbiegespur liegt sogar außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze.

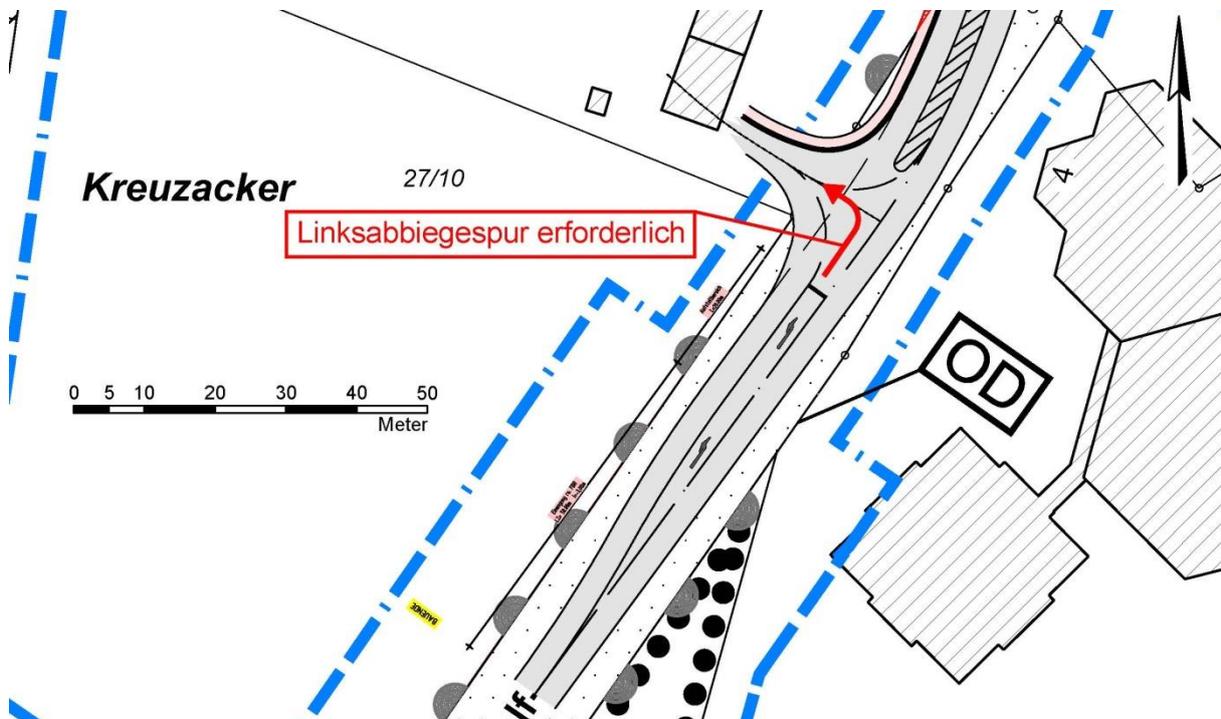


Abb. 13: Mögliche Linksabbiegespur am Ortseingang

Bei dieser Abbiegespur ist eine 20 m lange Aufstellfläche vorgesehen. Die erforderliche Verziegungsstrecke ist, bei der gewählten einseitigen Verziehung von 3 m und bei der angesetzten Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h, 50 m lang. Bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von 100 km/h wären 100 m Verziehungslänge erforderlich. Die Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h wurde gewählt, da das Ortsschild rd. 30 m von der Zufahrt entfernt liegt. Es ist daher eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h vorzusehen.

In Richtung freier Strecke sind ausreichende Sichtverhältnisse wegen der geraden Trassenführung vorhanden. Eine ausreichende Sicht ist innerorts mit 70 m Länge gegeben. Die entsprechende Fläche ist daher von Böschungen, Bebauung und Bewuchs freizumachen bzw. freizuhalten. Sie ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterer erheblicher Fußgängerverkehr wird über eine Brücke, die oberhalb der Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße vorgesehen ist, geführt. Der geplante Standort der Brücke ist in nachfolgender Abbildung und im Bebauungsplan dargestellt.

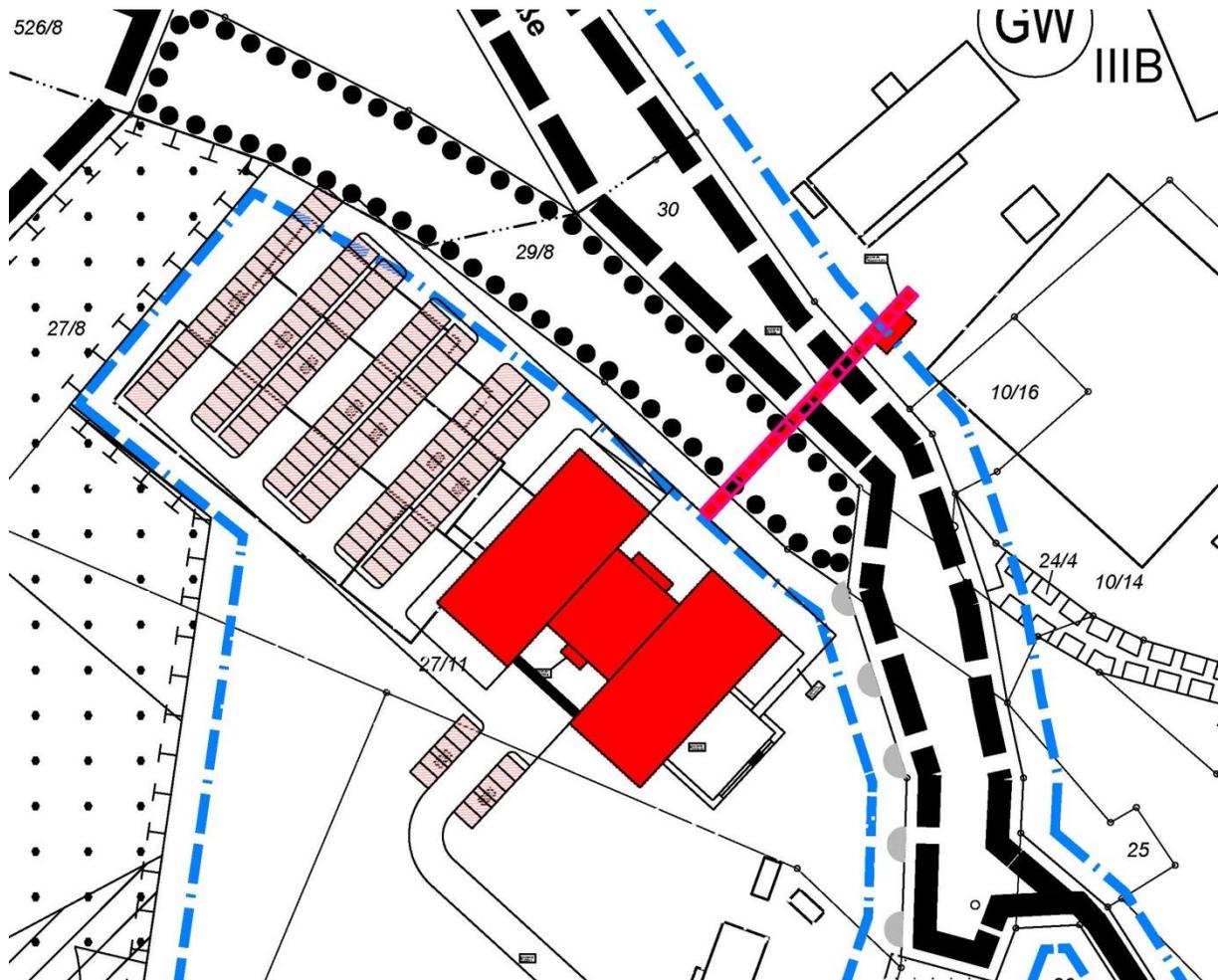


Abb. 14: geplante Fußgängerbrücke über die Dr.-Rudolf-Kellermann-Straße

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen schränkt die Ausnutzung und Bebaubarkeit des Gebiets stark ein. Daher wird, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern und da bereits nahezu 100% des Industriegebiets befestigt bzw. versiegelt sind, auf die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen verzichtet. Dies gilt auch für private Parkplätze, wenn sie an gewerbliche Bauflächen angrenzen.

Um die Zufahrt der auf Flurstück 11/5 noch ansässigen Firma abzusichern, wurde eine entsprechende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wurde nicht übernommen, da die ansässige erweiterungswillige Firma zukünftig, vor allem unter Berücksichtigung einer möglichen Umsiedlung der auf Flurstück 11/5 ansässigen Firma, unnötig eingeschränkt würde. Somit bestehen größtmögliche Spielräume für zukünftige Erweiterungen. Das Flurstück 11/5 wird bereits teilweise von der angrenzend vorhandenen Firma genutzt.

Da bereits nahezu der gesamte Geltungsbereich versiegelt ist, sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zum Beispiel ohne Abstand entlang der Nachbargrundstücke, zulässig. So kann das Gebiet auch unter Berücksichtigung der Bebauung angrenzender Flächen bebaut werden.

Nach der Hessischen Bauordnung sind jedoch ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück nur bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten. Diese Anzahl- und Längenbegrenzung wird durch die aufgenommene Festsetzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO aufgehoben.

Für die privaten Straßen und Hofflächen wird keine wasserdurchlässige Bauweise festgesetzt, da dies bei der industriellen Nutzung bzw. der teilweise vorhandenen Hanglage nicht praktikabel ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen auch ehemalige Grundstücke der stillgelegten und bereits entwidmeten Bahntrasse der Ohmtalbahn.

Grundsätzlich ist denkbar, dass die Bahn wieder in Betrieb genommen wird, obwohl die Strecke bereits zurückgebaut ist. Zurzeit wird durch eine Vorstudie geprüft, ob dies grundsätzlich wirtschaftlich bzw. realisierbar ist. Wenn sich für die Wiederinbetriebnahme der Ohmtalbahn ausgesprochen wird, hat diese Nutzung Vorrang vor den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ungeachtet dessen ist diese Fläche im Bebauungsplan als nicht überbaubaren festgesetzt. Hochbauten können daher nicht entstehen.

## **6.2.2 Energie**

Für Trafostationen, die als Nebenanlage im gesamten Gebiet zulässig sind, wird festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

## **6.2.3 Wasserwirtschaft**

### **6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser**

Die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen müssen zur Erschließung der Baugebiete nicht erweitert werden.

Zur Vermeidung von sehr hohen öffentlichen Investitionen, ist festgesetzt, dass nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig sind, deren Löschwasserbedarf 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschreitet, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z. B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, vorgehalten. Wenn aus dem öffentlichen Netz eine größere Wassermenge zur Verfügung gestellt werden kann, ist diese selbstverständlich anzurechnen.

Die Grundversorgung wird daher von der Stadt abgedeckt. Darüber hinaus erforderliches Löschwasser in Abhängigkeit des Objektes ist von jedem einzelnen Gewerbetreibenden vorzuhalten. Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der Größe und Art der Baumaßnahmen, der Größe der Gefahr der Brandausbreitung sowie der Geschossflächenzahl, siehe DVWG-Regelwerk W405.

### 6.2.3.2 Abwasserableitung

Die öffentliche Kanalisation (tlw. Trennsystem) ist bereits vorhanden. Änderungen sind nicht erforderlich.

Auf dem Gelände der ansässigen Firma ist eine Kläranlage (Neutralisation) vorhanden. Diese wird im Zuge von Umbaumaßnahmen ggfs. verlegt und in etwa gleicher Größe neu aufgebaut.

## 6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind sowohl Wald-, Pflanz- als auch Ausgleichsflächen festgesetzt.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden Änderungen vorgenommen, die im Plan „Ausgleichs-, Pflanz- und Waldflächen“ zeichnerisch dargestellt und größenmäßig ermittelt wurden.

Die für die Ausgleichsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen enthaltenen textlichen Festsetzungen wurden unverändert übernommen.

Das Regierungspräsidium, Dezernat Obere Forstbehörde, hat mit Schreiben vom 10.08.2020 zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Ohm-Neuhaus mitgeteilt, dass es sich bei einer Fläche, die als Erweiterung der Waldflächen dargestellt ist, bereits um Waldflächen handelt.

Dies steht daher im Widerspruch zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Vergleichsplan aufgenommen.

Für Gehölzpflanzungen wurde festgesetzt, dass diese zu mindestens 90 % aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen müssen.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

## 6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

In die textlichen Festsetzungen wurden nachrichtliche Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Lage im Trinkwasserschutzgebiet
- Hinweis auf Grundwassermessstellen
- Hinweis auf Altlasten innerhalb und außerhalb der Geltungsbereiche
- Umgang beim Fund von Bodendenkmälern
- Schutzabstand zum Wald
- Antreffen von Grundwasser bei Baumaßnahmen
- Baufeldräumung/Fällung der Bäume nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar

- Genehmigungsverfügung für die Baumaßnahme im Überschwemmungsgebiet und Schaffung von Retentionsausgleich
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sind artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen/Überprüfungen erforderlich.

## **7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **7.1 Flora und Fauna (Befestigungen und Versiegelungen)**

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären. Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden.

Derzeit gibt es noch keinen Erlass o. Ä. über die erforderliche Größe von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt werden müssen. Das zwischenzeitlich favorisierte Verfahren nach der Kompensationsverordnung führt bei strikter Anwendung zu zu hohen Ausgleichsflächen, da die Kompensationsverordnung für die Fachplanung entwickelt wurde und der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, deren maximal zulässige Befestigungen nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft werden.

Mit der Novellierung der Kompensationsverordnung 2018 wurde erstmals auch ein schutzgutbezogener Ausgleich für Eingriffe in den „Boden“ eingeführt. Demnach sind Eingriffe in den „Boden“ und die damit verbundenen Bodenfunktionsverluste mit einer Flächeninanspruchnahme von über einem Hektar auch bodenfunktionsbezogen zu bewerten/bilanzieren und auszugleichen.

Durch die schutzgutbezogene Kompensation des „Bodens“ würde der Bedarf an Ausgleichsflächen noch einmal erheblich steigen. Für Kompensationsmaßnahmen speziell für das Schutzgut Boden können die Entsiegelung und Rekultivierung bereits versiegelter Flächen zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen vorgesehen werden. Entsprechende Flächen gibt es aber in der Stadt nicht. Weitere Möglichkeiten zur Kompensation des Schutzgutes Bodens werden in der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ genannt. Das Schutzgut Boden kann auch durch Bepflanzungen positiv beeinflusst werden.

Für die Bilanzierung wird die verbal-argumentative Methode gewählt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die „voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts“ im Rahmen der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen.

Bei der Flächenbilanzierung wird daher von den erwarteten Eingriffen, und nicht von den durch Aufstellung des Bebauungsplanes maximal möglichen Eingriffen, ausgegangen. Diese Annahme wird auch getroffen, da es unrealistisch ist, dass jeder einzelne Objektplaner die max. möglichen Eingriffe vornimmt. Diese Annahme entspricht auch der derzeitigen Rechtsprechung, s. BVerwG, Beschluss vom 07.11.2007 – 4 BN 45.07.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Rahmen der

Bilanzierung ist daher von den rechtskräftigen Bebauungsplänen auszugehen. Es müssen daher lediglich die im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen zusätzlichen Eingriffe ausgeglichen werden.

Für die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne gilt:

1. „Bereich Ohm-Neuhaus, Nord-östlich der Bahnlinie“, rechtskr. seit 1988:

Da der Bebauungsplan nach der BauNVO 1977 aufgestellt wurde, ist in diesem Gebiet die Überschreitung der GRZ auf bis zu 100% gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan möglich. Dies entspricht auch in etwa dem Bestand. Diese Überschreitungsmöglichkeit wurde daher in die Änderung übernommen.

Der Eingriff vergrößert sich daher für diesen Teil des Geltungsbereiches nicht.

2. „Ohm-Neuhaus Nr. 02“, rechtskr. seit 1996:

Bereich westlich/nordwestlich der L 3072:

Das Gewerbegebiet wird, zur besseren baulichen Nutzung, in diesem Bereich geringfügig vergrößert.

Diese Vergrößerung des Gewerbegebietes wird direkt angrenzend durch die Neuanlage von Waldflächen und die textlich festgesetzte Entfernung der Nadelgehölze auf den vorhandenen Waldflächen ausgeglichen.

Der festgesetzte Parkplatz entspricht dem Bestand.

Bereich südöstlich der L 3072:

Der Eingriff auf diesen Flächen wird ebenfalls nicht erhöht. Die Flächen zum Erhalt vorhandener Gehölze werden aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Wertvolle Bereiche, siehe Artenschutzgutachten werden zum Erhalt festgesetzt. Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Eingriffe werden durch Änderung der Baugrenze verringert.

Kompensationsfläche, Gemarkung Nieder-Ofleiden

Da diese Fläche entwidmet wird, muss dies ausgeglichen werden, s. unten.

3. „Ohm-Neuhaus Nr. 03“ (1. Änderung des Bebauungsplanes „Ohm-Neuhaus Nr. 02“), rechtskr. seit 2006:

Die überbaubare Fläche des Industriegebietes wird durch die Änderung nicht vergrößert. Die Baugrenzen werden lediglich neu festgelegt. Darüber hinaus werden zusätzlich Flächen zum Erhalt des Gehölzbestandes entlang der ehemaligen Bahntrasse aufgenommen.

Bezüglich der generellen Eingriffserheblichkeit bleibt aus naturschutzfachlicher Sicht festzuhalten, dass durch den Eingriff unmittelbar keine maßgeblich relevanten Strukturen oder Biotopelemente in Anspruch genommen werden, zumal ein Großteil der vorhandenen Gehölze erhalten wird und wertvolle Bereiche sogar zusätzlich erhalten werden.

Im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird durch die Bebauungsplanänderung kein größerer Eingriff vorbereitet, s. auch Plan „Ausgleichs-, Pflanz- und Waldflächen“, Vergleich mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Die Waldflächen wurden entsprechend Bestand erheblich vergrößert, siehe auch Kapitel 6.3. Dies gilt auch für die Ausgleichsflächen, wobei es sich hierbei oft um vorhandene Gehölzflächen handelt.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen keine größeren Eingriffe vorbereitet.

Für die externe Kompensationsfläche, Gemarkung Nieder-Ofleiden, muss wegen der Entwidmung eine Ausgleichsfläche vorgesehen werden. Für diese Intensivweide ist im rechtskräftigen Bebauungsplan die Nutzung als Staudenflur festgesetzt, wodurch gem. Bilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ein Biotopwertgewinn von rd. 225.000 Ökopunkten entsteht.

Die Entwidmung dieser Fläche ist daher auszugleichen.

Der Ausgleich wird auf Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität im Südosten des Baugebietes realisiert. Diesbezüglich wird auch auf die Nachbegutachtung im April 2020 verwiesen. Auch auf dieser Fläche wird eine extensive Wiesennutzung (Index 2) festgesetzt. Dadurch entsteht ein Ökopunktegewinn von 221.600 Punkten. Das durch die Entwidmung der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Nieder-Ofleiden entstehende Ausgleichsdefizit wird daher nahezu vollständig ausgeglichen. Es verbleibt lediglich noch ein Defizit von 3.400 Ökopunkten, daher nur rd. 1,5 % des gesamten Kompensationsbedarfes. Da das verbleibende Defizit verhältnismäßig sehr gering ist, ist die Entwidmung der Ausgleichsfläche durch Aufnahme der Extensivgrünland mit Index 2 als ausgeglichen anzusehen.

## 7.2 Waldflächen

Um die Bebaubarkeit des westlichen Geltungsbereiches zu verbessern, wird ein kleiner Teil der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies wird, direkt angrenzend, durch Vergrößerung des Waldes (Wald-Neuanlage) ausgeglichen.

Wegen der Inanspruchnahme und der Neuanlage von Waldflächen wird daher im Rahmen der Fachplanung beim Kreisausschuss eine entsprechende Genehmigung gem. § 12 bzw. § 14 HWaldG beantragt.

Da in absehbarer Zeit keine Maßnahmen in diesem Bereich geplant sind, wird dieser Antrag nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt.

Darüber hinaus sollen die standortfremden Nadelgehölze aus dem Wald heraus genommen werden. Hierdurch werden der ökologische Wert und die Funktion des Waldes erhöht.

## 7.3 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Abfluss- bzw. Überschwemmungsgebiet der Ohm.

Im Abflussgebiet liegen lediglich festgesetzte Ausgleichsflächen, siehe folgende Abbildung. Durch die Neuaufstellung der Bauleitplanungen ergeben sich keine Änderungen für das Abflussgebiet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird für 2 kleinere Flächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes ebenfalls eine Überbauung ermöglicht, damit die aus Gründen des

optimalen Betriebsablaufes erforderlichen Baumaßnahmen realisiert werden können. Wegen der beengten Verhältnisse gibt es keine Alternativen.

Bei der Änderung der Baugrenzen wurde darauf geachtet, dass die überbaubaren Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im Überschwemmungsgebiet liegen, gleich groß sind, siehe Abbildung 15.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden wurde darüber hinaus von der Oberen und Unteren Wasserbehörde der Nachweis gefordert, dass es durch die Verschiebung der Baugrenzen zu keinem Retentionsvolumenverlust im Überschwemmungsgebiet kommt.

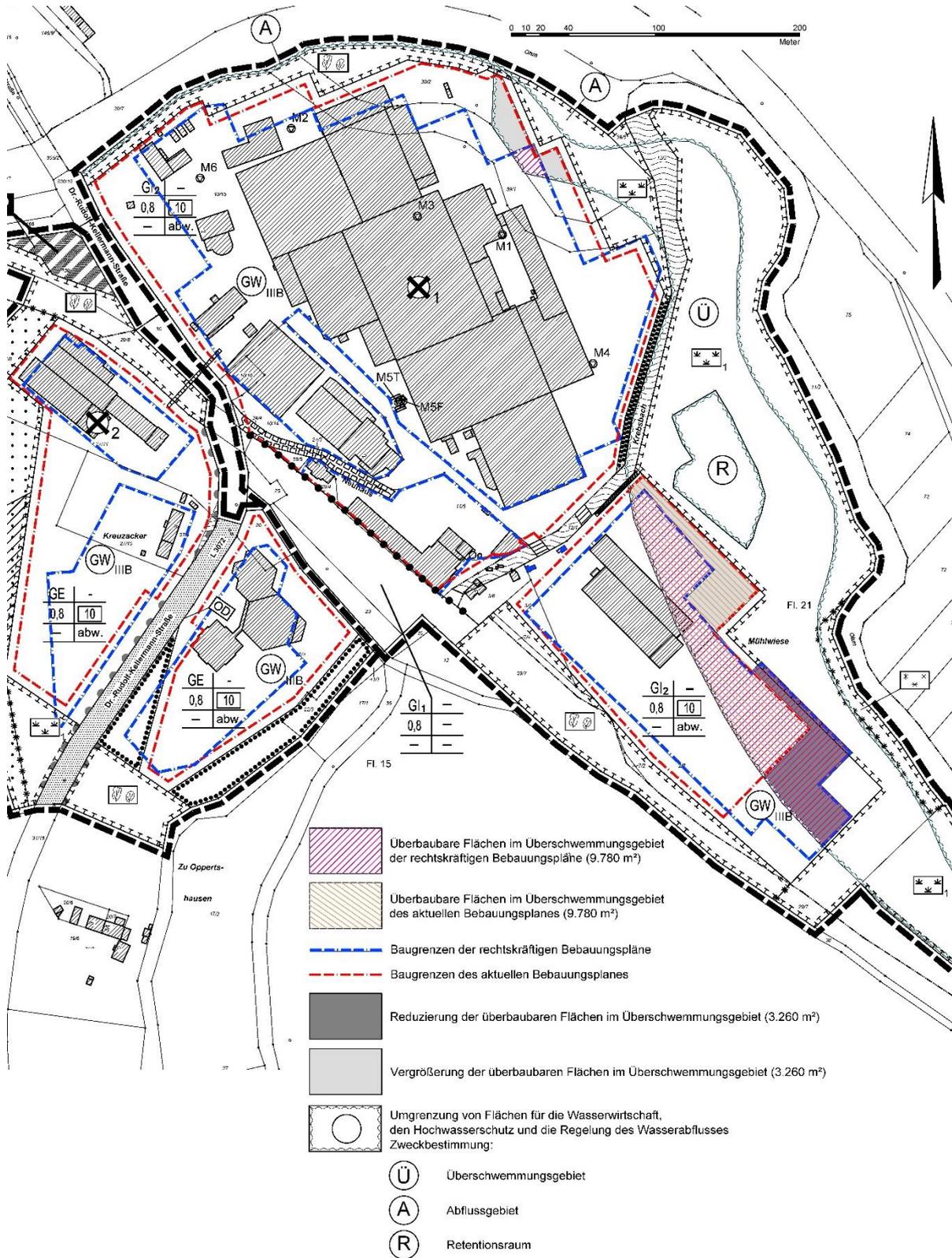


Abb. 15: Baugrenzen im Überschwemmungsgebiet mit Kennzeichnung der Änderungen der überbaubaren Flächen

Als Grundlage für den rechnerischen Nachweis wurde eine topographische Vermessung der betroffenen Flächen vorgenommen und das Retentionsvolumen für den Pegelstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100 = 213,07 m ü. NN) berechnet.

Gemäß den Berechnungen sind durch die rechtskräftigen B-Pläne bereits Maßnahmen zulässig, durch die im Überschwemmungsgebiet rd. 240 m<sup>3</sup> an Retentionsvolumen verloren gingen. Durch die nun geplante Änderung wird ein zusätzlicher Verlust an Retentionsraum von rd. 1.315 m<sup>3</sup> grundsätzlich zugelassen.

Um den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet auszugleichen, müssten daher rd. 1.550 m<sup>3</sup> Gelände abgetragen werden.

Es wurde daher in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Fläche gesucht und in den Bebauungsplan aufgenommen, s. Abb. 16, sowie ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG gestellt.

Auf der Fläche können 1.650 m<sup>3</sup> Boden abgetragen werden, sodass es trotz Erweiterung der Baugrenzen zu keinem Retentionsraumverlust kommt.

Damit das Wasser nach einem Aufstau wieder ungehindert in Richtung Ohm abfließen kann, muss bei Ausführung der Abgrabungen darauf geachtet werden, dass keine Mulde entsteht, aus der das Wasser nicht abfließen kann. Es wurde daher festgesetzt, dass die Fläche mit einem Gefälle von mind. 1 % in Richtung der Ohm angelegt werden muss.

Der Retentionsraumausgleich muss realisiert werden, bevor mit den Baumaßnahmen in den beiden oben genannten Flächen begonnen wird. Sie sind im Bebauungsplan gestrichelt schraffiert dargestellt.

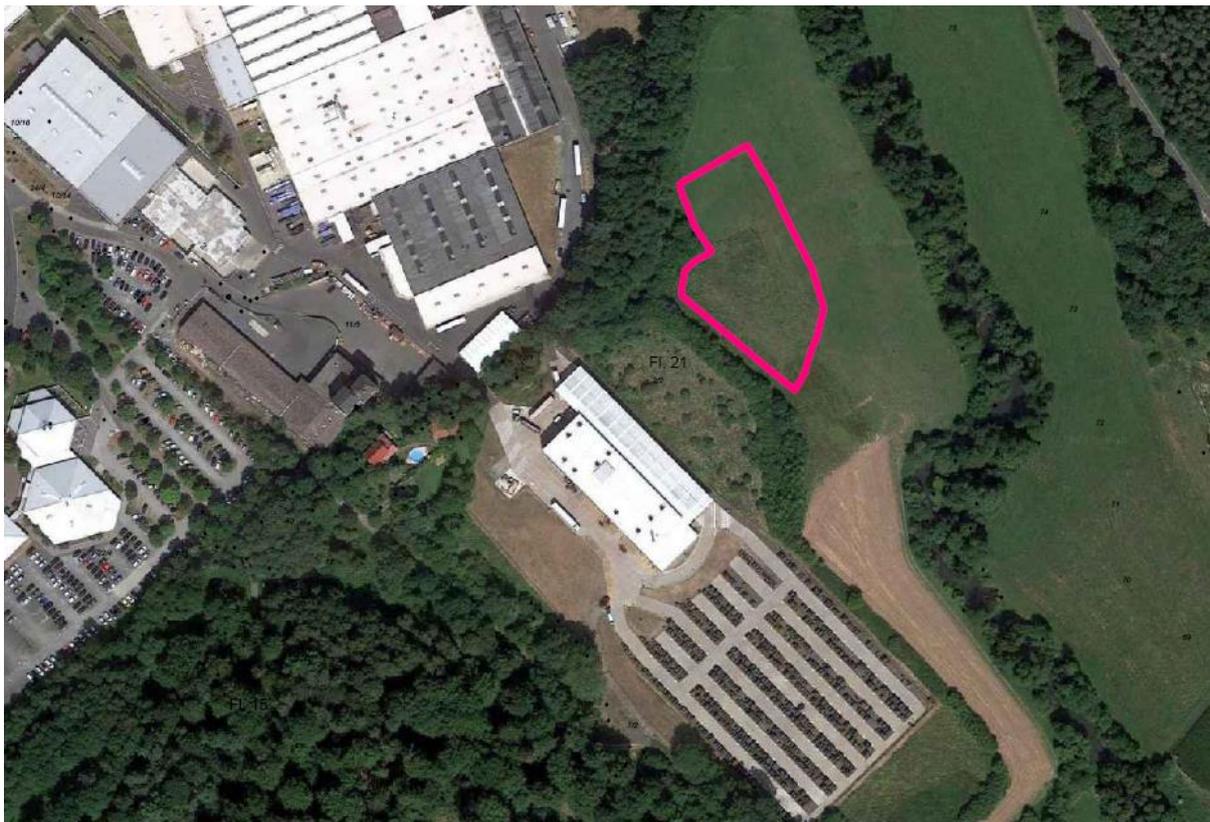


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Fläche für den Retentionsraumausgleich (verändert nach Google Maps 2020)

Der wasserrechtliche Antrag gem. § 78 Abs. 5 WHG wurde mit Verfügung vom 11.01.2021, s. Anlage, genehmigt.

Gemäß Hochwasserrisikomanagementplan können bei extremen Hochwasserereignissen Teilflächen des bereits heute bebauten Industriegebietes überschwemmt werden. Die Änderung der Bebauungspläne hat hierauf keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen.

Es wurde darüber hinaus geprüft, ob die Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 Punkte 1 bis 9 WHG erfüllt sind bzw. werden können. Die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 Punkte 1 bis 9 WHG werden wie folgt nachgewiesen bzw. begründet:

**Punkt 1:**

Im Wesentlichen sollen die rechtskräftigen Bebauungspläne geändert werden, um die Bebaubarkeit der Flächen zu verbessern. Die Flächen sind bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt und werden auch bereits gewerblich genutzt. Alternativen gibt es daher nicht.

**Punkt 2:**

Im Wesentlichen werden rechtskräftige Bebauungspläne geändert und die überbaubaren Flächen im Überschwemmungsgebiet nicht vergrößert, siehe Abbildung 15.

**Punkt 3:**

Die Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheit- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten, da die innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegende Fläche durch die Bauleitplanung nicht vergrößert wird. Die Funktionen des Überschwemmungsgebietes werden daher nicht beeinträchtigt.

**Punkt 4:**

Der Hochwasserabfluss kann durch die Maßnahme nicht negativ beeinträchtigt werden, da das Hochwasser wie bisher abfließen kann.

Bauliche Maßnahmen innerhalb des Abflussgebietes sind nicht vorgesehen.

**Punkt 5:**

Für den Retentionsraumverlust von insgesamt rd. 1.555 m<sup>3</sup> wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde eine rd. 3.830 m<sup>2</sup> große Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet auszugleichen. Auf der Fläche können 1.650 m<sup>3</sup> Gelände abgetragen werden, sodass es trotz Erweiterung der Baugrenzen zu keinem Retentionsraumverlust kommt.

Damit das Wasser nach einem Aufstau wieder ungehindert in Richtung Ohm abfließen kann, muss bei Ausführung der Abgrabungen darauf geachtet werden, dass keine Mulde entsteht, aus der das Wasser nicht abfließen kann. Es wurde daher festgesetzt, dass die Fläche mit einem Gefälle von mind. 1 % in Richtung der Ohm angelegt werden muss.

Für die Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet wurde ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG gestellt, der mit Verfügung vom 11.01.2021 genehmigt wurde.

**Punkt 6:**

Bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht betroffen.

**Punkt 7:**

Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten.

**Punkt 8:**

Die Belange der Hochwasservorsorge können beachtet werden.

**Punkt 9:**

Bauliche Schäden sind nicht zu erwarten, wenn die Unterkante der Bodenplatte in den betroffenen Bereichen oberhalb des Bemessungshochwassers errichtet wird.

Die Punkte a) bis d) des § 78 Abs. 5 Satz 1 WHG werden ebenfalls gemäß der obigen Ausführungen erfüllt.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## **8. Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

02.11.2022

.....  
(Bürgermeisterin)

### **INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

