



Stadt Herborn

**2. Änderung des Bebauungsplanes
„Zentralsportanlage Rehberg“**

Kernstadt

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

29. April 2024

Bearbeitung: B.Sc. Alina Gundlach



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Geltungsbereich	3
2. Bestand	3
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
4. Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
4.1 Regionalplan.....	3
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	4
4.4 Informelle Planung.....	5
4.5 Schutzgebiete	5
4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	5
4.7 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz.....	6
5. Planverfahren.....	7
5.1 Verfahrensstand.....	8
6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	8
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.2 Festsetzungen gem. § 91 HBO.....	9
6.3 Sonstige Festsetzungen.....	10
7. Erschließung	11
7.1 Verkehr	11
7.2 Ver- und Entsorgung.....	11
8. Naturschutz und Landschaftspflege.....	12
9. Flächenbilanz	14

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am östlichen Rand des Stadtteils Hörbach der Stadt Herborn, östlich der A 45 zwischen den Straßen „Rehbergkuppe“ und „Rehberggring“ und beinhaltet in der Gemarkung Hörbach, Flur 2 Flurstück 174/3 mit einer Flächengröße von 2.994 m².

2. Bestand

Das Flurstück 174/3 liegt in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet und schließt auf drei Seiten an das Gewerbegebiet an. Gemäß der Bauleitplanung bzw. des Grünordnungsplans von 1987 ist das Gebiet als Teil eines „Sondergebietes für Sporthallen und Vereinsheime“ ausgewiesen. Für das Flurstück 174/3 wurde eine Bepflanzung mit Kiefern festgesetzt. Diese Fläche weist aktuell einen nahezu geschlossenen Gehölzbestand auf, welcher von einer von Gräsern geprägten Böschung umrandet ist. Keine dieser vorhandenen Pflanzenarten unterliegen einer Schutzverordnung.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Zentralsportanlage Rehberg“ soll die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet geschaffen werden, dass sich an das bestehende Gewerbegebiet anschließt. Derzeit ist das Flurstück noch Bestandteil eines Sondergebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Zentralsportanlage Rehberg“ von 01. Juli 1987, welcher jedoch nur teilweise realisiert wurde. Die restliche Fläche des Sondergebietes wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2001 als Gewerbegebiet ausgewiesen, und hat sich auch zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Durch die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen soll nun auch diese Restfläche zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden, da die ursprüngliche Ausweisung als Sondergebiet an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Der Baumbestand soll zugunsten der Erweiterung des Gewerbegebietes an dieser Innenbereichsfläche entfallen. Da sich diese unbebaute Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem vorhandenen Gewerbegebiet befindet und durch die umgebenden Straßen sehr gut erschlossen ist, wird die Bebauung dieser Baulücke aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten angestrebt. In diesem Sinne kann eine vorhandene Flächenreserve mobilisiert werden.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (Ziel: 5.3-1) aus, weshalb der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

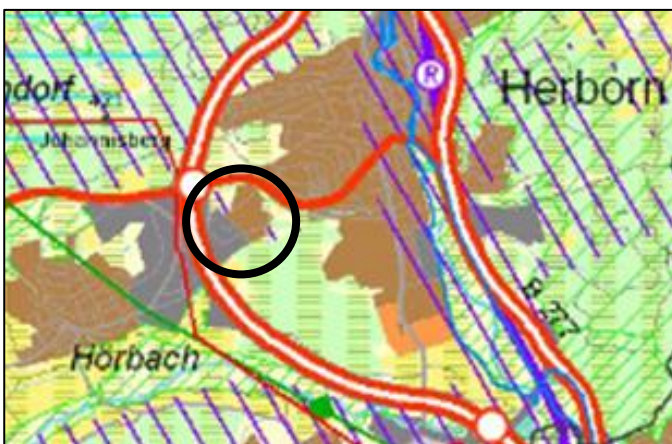


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herborn aus dem Jahr 2006 stellt das gesamte Gewerbegebiet einschließlich des Flurstücks 174/3 als gewerbliche Baufläche dar. Somit stimmt die Darstellung mit der Gebietsausweisung der vorliegenden Bebauungsplanänderung überein und es ist keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

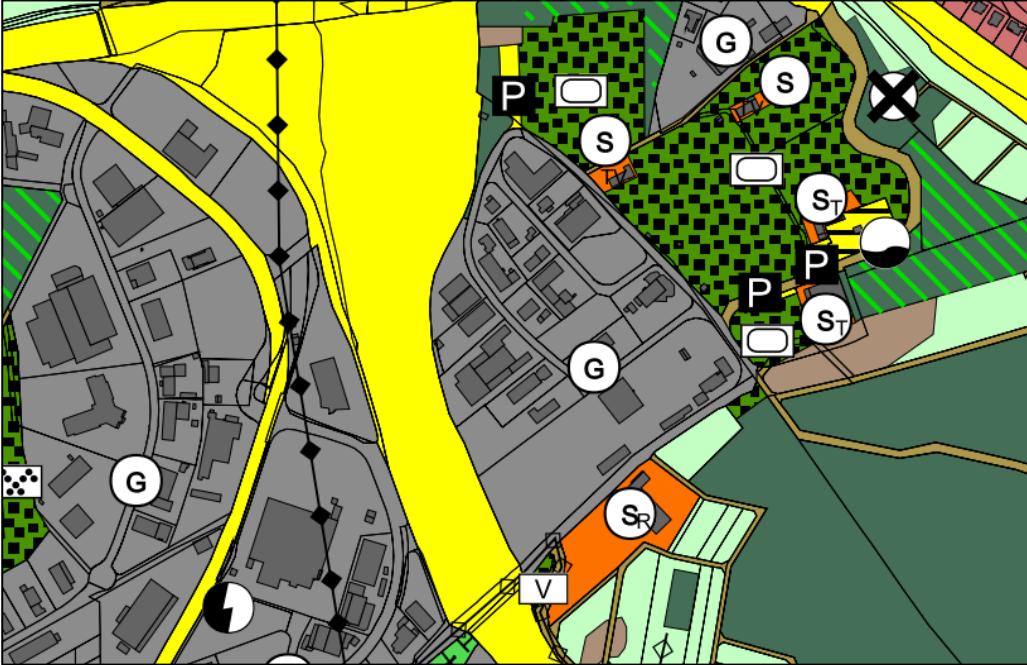


Abb.2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Herborn 2006 (unmaßstäblich)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Flurstück 174/3 war bislang Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zentralsportanlage Rehberg“ aus dem Jahr 1987. Dieser wies das Gebiet als Sondergebiet für Sporthallen und Vereinsheime aus. Der Bebauungsplan „Zentralsportanlage Rehberg“ verliert daher im Geltungsbereich der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung seine Gültigkeit. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.



Abb.3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zentralsportanlage Rehberg“ 1987 (unmaßstäblich)



Abb.4: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Zentralsportanlage Rehberg“ 2001 (unmaßstäblich)

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Zentralsportanlage Rehberg“ (Satzungsbeschluss 06.12.2001, bekanntgemacht am 08.02.2002) widmet den größten Teil des Sondergebiets in ein Gewerbegebiet um. Der Geltungsbereich der aktuell vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung wurde bei der damaligen Bebauungsplanänderung nicht mit berücksichtigt.

Südlich der Straße „Rehbergkuppe“ schließt sich der Bebauungsplan „Rehbergkuppe“ aus dem Jahr 1985 an, der die Grundstücke an den Straßen „Rehbergkuppe“ und „Rehberggring“ als Gewerbegebiet mit dreigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 ausweist.

4.4 Informelle Planung

Eine informelle Planung liegt nicht vor.

4.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Das Gebiet befindet sich im Naturpark „Lahn-Dill-Bergland“. Innerhalb eines Umkreises von einem Kilometer, etwa 900 m südlich des Plangebiets, befinden sich das FFH-Gebiet „Rehbachtal zwischen Driedorf und Merkenbach“ (5315-304) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018). Diese werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) im Plangebiet.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. 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 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung, Bodenschutz

Nachsorgender 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 dienen, 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.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (StAnz. 10/14) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

In der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB der vorsorgende Bodenschutz gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich und sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB): von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen)

Grundsätzlich ist bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezüglich Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhanden Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten die Vorgaben des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten sind.

Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden repariert und –soweit möglich– im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abgefahren.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Kampfmittelvorbelastung

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.

5. Planverfahren

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Zentralsportanlage Rehberg“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- Keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Der „Kumulationsregel“ bei der Wahl des Verfahrens wird nicht widersprochen.

Für den Verfahrensablauf bedeutet dies konkret:

- Von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden;
- Stattdessen ist aber nach § 13a Abs. 3 Nr.2 BauGB bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann
- die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erhalten gemäß § 3 Abs. 2 i.V. mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme;
- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB entfällt, somit auch der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4 c BauGB.
- die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und sonstigen Umweltbelange werden dennoch ermittelt und bewertet, soweit sie für die Abwägung von Bedeutung sind. Sie müssen jedoch nicht ausgeglichen, sondern gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planenden Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 01.12.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 06.04.2024.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Aufgrund der geringen Komplexität des Plangegegenstandes besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung als das in § 3 (2) BauGB geregelte Mindestmaß für die öffentliche Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Veröffentlichung im Internet und einer parallelen öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung folgt dem Maß der ersten Bebauungsplanänderung aus 2001. Da diese direkt an das Plangebiet angrenzt, gelten somit dieselben Maßzahlen im gesamten Gewerbegebiet und ein stimmiges homogenes Gesamtbild wird so ermöglicht.

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 8 (2) BauNVO, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 (3) BauNVO. Durch diese Baugebietsart wird einerseits den Belangen der angrenzenden Nutzungen (im Westen, Süden, Südosten Gewerbegebiet, im Norden und Nordosten Sportanlagen) hinreichend Rechnung getragen und andererseits eine große Bandbreite möglicher Nutzungen für diesen innerstädtischen Bereich offengehalten. Das Nutzungsmaß wird in Anpassung an die Bebauung des benachbarten Gewerbegebietes festgesetzt. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von 3 m entlang des Geltungsbereiches bzw. der Straße festgesetzt, um eine größtmögliche Dispositionsfreiheit für eine künftige Bebauung zu schaffen.

Als Einschränkung der Art der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet gemäß § 1 (5) BauNVO folgende Textfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: „Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur sind im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst herstellt, weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Insbesondere sind Spiel- und Automatenhallen zum Betrieb von Spielautomaten ohne Gewinnmöglichkeit sowie mit Gewinnmöglichkeit (Geld- und/oder Warenspielgerät) und Wettbüros (mit und ohne Aufenthaltsräume, Wettannahmestellen) unzulässig.“

Damit soll das Gewerbegebiet hauptsächlich beschäftigungsintensiven produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben und dem Erhalt bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Die negativen Auswirkungen von reinen Einzelhandelsverkaufsbetrieben, wie beispielsweise Verödung der Ortskerne durch Kaufkraftabzug, erhöhtes Verkehrsaufkommen durch an- und abfahrende Kundschaft sowie erhöhter Stellplatzbedarf, sollen an diesem Standort vermieden werden.

6.2 Festsetzungen gem. § 91 HBO

Damit sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden außerdem gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Die Festsetzungen zum Grünflächenanteil auf den Grundstücken und zu den Grundstückseinfriedungen sollen eine der Umgebung entsprechende Grüngestaltung gewährleisten sowie eine zu massive Einzäunung der Baugrundstücke verhindern. Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind der folgenden Liste zu entnehmen.

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)

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)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<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)

Da in Gewerbegebieten in der Regel langgestreckte Gebäude als Hallen errichtet werden, wird eine Gliederung der Fassaden für notwendig erachtet. Die Fassaden sind in Abständen von max. 20 m mit vertikalen Gliederungselementen zu versehen, damit sich langgestreckte Baukörper der für Herborn typischen, eher kleinteiligen Bebauung besser anpassen und eine anspruchsvolle Gebäudestrukturierung erhalten. Gleichzeitig wird aufgrund der Autobahnnähe des Gebietes festgesetzt, dass die Gestaltung der Fassadenflächen und der Gebäudebeleuchtung blendfrei erfolgen muss.

Werbeanlagen können durch ihre eigene Gestalt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Ortseinganges beitragen. Da überdimensionale oder aufdringliche Werbeanlagen störend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken, müssen sie sich der Gebäudegestaltung unterordnen. Um Blendwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A 45 durch Werbung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien, Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen nicht zulässig sind.

Das Anbringen von Solaranlagen und Dachbegrünungen ist zulässig.

Die Festsetzungen zur Bau- und Freiflächengestaltung werden gemäß § 91 HBO Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 Sonstige Festsetzungen

- **Beschränkung der Bodenversiegelung**

Zum Schutz des Bodens wurde eine Beschränkung der Versiegelung der Böden im Plangebiet festgesetzt. Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Zufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist dabei nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. versickerungsfähig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Diese Beschränkung gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

Sofern bereits bestehende Bodenbeläge von versiegelten Flächen (z.B. PKW-Stellplätze und Zufahrten) erneuert werden, sind diese Neuerungen ebenfalls nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

- **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sind rundum geschlossene Beleuchtungskörper zu verwenden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Dazu sind die Leuchten waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Lichtkegel sind so auszurichten, dass sie nur nach unten strahlen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

- **Artenschutzmaßnahmen Zauneidechse**

Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Umsiedlung der Zauneidechsen auf die Umsiedlungsfläche durch fachkundiges Personal notwendig.

Beschränkung der Rodungs- und Räumungsarbeiten

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden. Zusätzlich muss die Rodung vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechse, aber während der inaktiven Zeit der Zauneidechsen durchgeführt werden. Das Entfernen der Gehölze muss bodenschonend und darf nur oberirdisch erfolgen. Weiter muss per Hand möglichst kurz geschnitten werden und ohne Bodeneingriff oder das Befahren mit schweren Geräten. Die Vegetation muss kurzgehalten werden. Ggf. sind erneute Rückschnitte der krautigen Vegetation während der Umsiedlung notwendig. Das Schnittgut ist vollständig zu entfernen. Zugleich sind Stein- oder Totholzhaufen im Baufeld per Hand während der aktiven Zeit der Zauneidechsen zu entfernen.

Reptilienschutzzaun

Im Anschluss an die Rodung muss der Geltungsbereich ab April und bis zum Ende der Zauneidechsenumsiedlung mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt werden. Der Zaun soll das nachträgliche Einwandern von Tieren in die Fläche zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Umsiedlung regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen. Nach Ende der Umsiedlung und vor Beginn der Bauarbeiten kann der Zaun entfernt werden.

Umsiedlung der Zauneidechse

Auf der GE-Fläche sind künstliche Verstecke (Schlangenbretter) auszubringen und noch nicht abgewanderte Individuen gezielt abzusammeln und in die Umsiedlungsfläche zu verbringen. Insgesamt sollen 16 Sichtkontrollen erfolgen, im Zeitraum zwischen März und September jeweils zwei Mal im Monat. Zwei weitere Male sollen die künstlichen Verstecke bei besonders günstigen Witterungsbedingungen im Juni/Juli überprüft werden. Wenn an mindestens zwei Gängen hintereinander keine Zauneidechsen mehr entdeckt (und gefangen) werden konnten, muss die Fläche als reptilienfrei gelten. Die Baufeldfreiräumung darf erst nach vollendeten Absammlung der Zauneidechse erfolgen. Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die umgebenden Straßen Rehberggring und Rehbergkuppe, die sich über die Stadionstraße an die Bundesstraße B255 und Autobahn A45 anschließt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen, sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserentsorgung. Es ist davon auszugehen, dass die Erschließungsanlagen die Errichtung der zusätzlich ermöglichten Bebauung problemlos verkraften.

Für das Oberflächenwasser der Dachflächen ist eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 15 l/qm bedachte Grundfläche herzustellen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem abzuleiten.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Brandschutz

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Stadt eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1“, auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

In der Stadt Herborn steht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher für eine begrenzte Personenzahl auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr, bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung können Grundstücke im Innenbereich einer Nachnutzung zugeführt werden und einen Bedarf an Gewerbegrundstücken decken, der ansonsten im bisherigen Außenbereich verwirklicht werden müsste. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich für alle Schutzgüter nach § 15 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet die jedoch zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehung im Juli 2023. Keine im Geltungsbereich vorhandene Pflanzenart unterliegen einer Schutzverordnung. Die faunistische Eignung des Plangebietes wurde im Vorfeld durch das BÜRO FÜR FAUNISTISCHE FACHFRAGEN abgeschätzt und Untersuchungen zur Tierwelt in der Zeit von Mai bis September 2023 durchgeführt. Bei den Kontrollen konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Durch die Schaffung einer Gewerbefläche werden Habitatflächen der Zauneidechse verloren, was zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Art gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führt. Es ist erforderlich, dass die Zauneidechsen vor Beginn der Bauarbeiten durch qualifizierte Mitarbeiter auf die Umsiedlungsfläche umgesiedelt werden.

Umsiedlungsfläche

Die Umsiedlungsfläche liegt in der Gemarkung Uckersdorf, Flurstück 22, Flur 4 der Gemeinde Herborn. Dabei handelt es sich um ein rund 36 ha großes Flurstück, das überwiegend bewaldet ist, mit einigen Grünlandflächen. Im Westen des Flurstücks befindet sich ein stillgelegter Steinbruch, der sonnige Felsflächen, Steinhäufen und eine niedrige Vegetation bietet. Die Umsiedlungsfläche weist bereits also im Bestand die perfekten Voraussetzungen für ein Zauneidechsenhabitat auf. Es ist aufgrund der hohen Habitateignung davon auszugehen, dass die Flächen bereits von Zauneidechsen besiedelt werden. Da die Flächen vor der Umsiedlung nicht hergerichtet werden müssen und die Flächen groß genug sind, die vom Planvorhaben umzusiedelnden Zauneidechsen ebenfalls auf die Flächen zu bringen gilt die Umsiedlungsfläche nicht zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Somit werden auch keine Grenzen für die Umsiedlungsfläche festgelegt, da sich die Zauneidechsen ihren Lebensraum in der großen Fläche suchen. Reptilienschutzzaune sind nicht nötig, da die Entfernung der Fläche des Bebauungsplanes und des Steinbruchs Uckersdorf groß genug ist, sodass die Zauneidechsen nicht zurückwandern können.

Umsiedlung der Zauneidechse

Vor Beginn der Umsiedlung, aber während der inaktiven Zeit der Zauneidechsen ist eine Rodung der Fläche erforderlich, um die Vegetation kurz zu halten. Das Schnittgut ist daraufhin vollständig zu entfernen. Gleichzeitig müssen Versteckmöglichkeiten im Baufeld (wie Stein- oder Totholzhaufen) per Hand während der aktiven Zeit der Zauneidechsen entfernt werden. Es kann notwendig sein, während der Umsiedlung erneut die krautige Vegetation zurückzuschneiden. Im Anschluss daran erfolgt die Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Reptilienzäunen, um das nachträgliche Einwandern von Tieren in die Fläche zu verhindern. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Umsiedlung regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen. Bis zum Beginn der Bauarbeiten muss der Schutzzaun erhalten bleiben. Die Entfernung der Zauneidechse aus dem Baufeld wird auf der gesamten Fläche des Plangebietes durch das Ausbringen von künstlichen Verstecken (Schlangentrichter) und das gezielte Absammeln von Individuen erreicht. Die gesammelten Individuen werden in die bereits vorhandenen Ersatzlebensräume der Umsiedlungsfläche verbracht. Das genaue Vorgehen bei der Umsiedlung der Individuen der Zauneidechse sind dem Landschaftsplanerischen Beitrag zu entnehmen.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes und somit die Gewerbegebietsfläche beträgt rd. 2.994 m². Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (2.395 m²) festgesetzt. Zudem wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Gebäudehöhe von 13 m als zulässig angesehen.

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Fläche für Gewerbegebiet davon überbaubar mit Hauptanlagen	2.395	2.994
Gesamtfläche		2.994

Herborn/ABlar, 29.04.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft

Christian Koch

A. Gumpel