



Stadt Herborn

**2. Änderung des Bebauungsplanes
„Herborner Straße“**

Stadtteil Hörbach

BEGRÜNDUNG

Entwurf

12. September 2017

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) C. Keiner



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.....	4
4.1 Übergeordnete Planung, Fachplanung	4
4.2 Verbindliche Bauleitplanung	4
4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	4
4.4 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung.....	4
5. Änderungsverfahren.....	5
5.1 Verfahrensstand	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
7. Naturschutz und Landschaftspflege	6
8. Erschließung	7
8.1 Verkehr.....	7
8.2 Ver- und Entsorgung.....	7
9. Flächenbilanz und Bodenordnung.....	8

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Herborner Straße“ befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hörbach südlich der Herborner Straße zwischen A 45 und dem Mangolsgrundbach. Weiter im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Flurstücke Nr. 93 und 98 der Flur 4.

2. Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit noch keine Bauwerke; die Flächen bestehen überwiegend aus Ackerflächen, Grünland sowie einer teils asphaltierten sowie geschotterten Verkehrsfläche. Zudem sind an der westlichen Grenze des Plangebietes entlang des Mangolsgrundbaches Grünland sowie Feldgehölze vorzufinden.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Herborn bereitete vor 18 Jahren (1999) im Stadtteil Hörbach Flächen bauleitplanerisch für gewerbliche Ansiedlungen vor. Noch im Jahr 2006 hatte die Firma Transland eine Firmenerweiterung mit der Errichtung von Lager- und Umschlaghallen im Industriegebiet geplant. Zwischenzeitlich verfolgt die Firma ihre Verlagerungspläne an den Standort Herborner Straße nicht mehr. Eine erhoffte Ansiedlung von Betrieben erfolgte somit bislang nur im benachbarten Teilbereich 1 des Gewerbegebietes „Herborner Straße“. Weitere Ansiedlungen im festgesetzten Industriegebiet sind bislang ausgeblieben.

Die Raben Germany Immobilien GmbH beabsichtigt nun die Schaffung eines Speditionstandortes durch die Errichtung einer Umschlaghalle sowie einer Erweiterungshalle nebst Parkplätzen in diesem Bereich. Hierzu bedarf es neben dem Ankauf einiger Flächen auch einer Änderung des Bebauungsplanes.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 2009 hieß es:

„Zusammenfassend kann daher für die vorliegende Bauleitplanung festgehalten werden, dass das Ziel der Planung darin besteht, die Ausnutzbarkeit der Bauflächen im Plangebiet zu optimieren, um den Ansprüchen der Investoren an den Standort gerecht zu werden. Darüber hinaus...“

Auch in der 2. Änderung wird dieses Ziel verfolgt: Die bisherige Straßenverkehrsfläche wird teilweise in das Industriegebiet mit einbezogen. Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes „Herborner Straße“ ist daher die Umwandlung der Straßenverkehrsfläche in Industriefläche, die Anpassung des Baufensters sowie die Einbeziehung eines kleinen Teils des bisherigen Industriegebietes in die Kompensationsfläche F4. Der Standort verfügt über eine sehr gute wirtschaftliche Infrastruktur sowie eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die B 255 und an die A 45.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Übergeordnete Planung, Fachplanung

Da die Festsetzung eines Industriegebietes unverändert vorliegen wird, ist die Bauleitplanung, wie bisher, den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herborn (2006) stellt das Plangebiet entsprechend der Darstellung des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Zudem befinden sich im Geltungsbereich Hauptversorgungsleitungen in Form einer oberirdischen 110 kv Leitung sowie einer unterirdischen Wasserleitung.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Planungsabsichten der Stadt übereinstimmen, ist die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB als daraus entwickelt anzusehen.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird mit der 2. Änderung für den vorliegenden Teilgeltungsbereich überplant.

Gegenstand des Änderungsverfahrens ist ausschließlich die Rücknahme der Straßenverkehrsfläche zugunsten des Industriegebietes, die Anpassung des Baufensters sowie die Einbeziehung eines kleinen Teils des bisherigen Industriegebietes in die Kompensationsfläche F4. Im Folgenden sind daher nur die Festsetzungen zu erörtern, die Gegenstand des 2. Änderungsverfahrens sind. Die übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanes „Herborner Straße“ (1999) und seiner 1. Änderung werden nicht berührt und gelten unverändert weiter.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.4 Altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

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.

5. Änderungsverfahren

Die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung erfüllt die in § 13 BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten Verfahrens.

Durch die vorliegenden Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Baugebietstyp bleibt bestehen. Auch am Maß für die Bebauung der Grundstücke gemäß dem Konzept der bisher rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich festgehalten.

Erkenntnisse, die sich erst im Zuge der Vermarktung und Bebauung der Grundstücke ergeben haben, sollen die Bebaubarkeit nun durch eine Feindifferenzierung der Festsetzungen verbessern. Hierzu wird die Verkehrsfläche der Stichstraße dem Industriegebiet zugeschlagen und eine Anpassung des Baufeldes vorgenommen. Des Weiteren wird die Festsetzung der entlang der bisherigen Straßenverkehrsfläche zu pflanzenden Bäume gestrichen. Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus eine Angleichung der Kompensationsfläche vorgenommen, indem der westliche Zipfel des Flurstücks 334, der bisher dem Industriegebiete zugeordnet war, nun der Kompensationsfläche zugeschlagen wird.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Insofern findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

5.1 Verfahrensstand

Änderungsbeschluss am 24.08.2017 gemäß § 2 (1) BauGB gefasst: Bekanntgemacht am 29.09.2017

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: 06.10.2017 bis 07.11.2017, Bekanntgemacht: 29.09.2017

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

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

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der Zielsetzung wird das gesamte Plangebiet wie bisher als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße wird dabei teilweise in das GI integriert.

Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung ist ausschließlich die Rücknahme der Straßenverkehrsfläche sowie der dortigen festgesetzten Baumanpflanzungen, die Anpassung des Baufeldes und die Anpassung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, um bessere Vermarktungsmöglichkeiten für das Gebiet zu erreichen. Für die städtebauliche Herleitung der bestehenden Festsetzungen kann auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) sowie einer Geschossflächenzahl von 0,8 (GFZ) aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes (2009) übernommen.

Beibehalten wird auch die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen. Für das Industriegebiet gilt, dass Gebäude eine Höhe von 29,2 m ü. NN nicht überschreiten dürfen. Technische Aufbauten aller Art sind in die festgesetzte Gebäudehöhe mit einzuschließen.

7. Natur- und Landschaftspflege

Da die bisherige Straßenverkehrsfläche mit einer Größe von 2123 m², die bisher voll versiegelt werden durfte, zukünftig Teil des Industriegebietes mit einem Versiegelungsgrad von maximal 80% wird, wird hinsichtlich der Rücknahme der anzupflanzenden Bäume entlang der entfallenden Straßenverkehrsfläche keine Ersatzpflanzung vorgesehen. Zudem wird ein bisheriger Teil des Industriegebietes in einer Größe von 427 m² der Kompensationsfläche F 4 zugeschlagen. Es wird daher auch ohne förmliche naturschutzfachliche Bilanzierung davon ausgegangen, dass unterm Strich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Zur Ein- und Durchgrünung bestehen folgende Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Herborner Straße“ und dessen 1. Änderung, die auch weiterhin bestehen bleiben:

- Auf öffentlichen und privaten Parkflächen sind Pflanzinseln oder –streifen anzulegen und für je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit einheimischen Laubbäumen und –sträuchern zu bepflanzen.
- Grundstückseinfriedungen mit Zaunanlagen dürfen das Wechseln von Kleintieren nicht einschränken und sind mit einheimischen Laubgehölzen und Kletterpflanzen zu begrünen.

Ferner gelten die Festsetzungen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert. Im vorliegenden Bebauungsplan sind dies die Festsetzung der Fläche F1 zur Entwicklung von Extensivgrünland mit bachbegleitendem Saum sowie der Fläche F4 zum Erhalt und Entwicklung von Gehölz- und Magerrasen. Im Zuge von konkreten Maßnahmen, die auf den Ausgleichsflächen im Bereich des Mangolgrundbach (F1) durchgeführt werden sollen, werden diese mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Lahn-Dill-Kreises abgestimmt.

Vor diesem Hintergrund kann wegen der geringfügigen Veränderungen im Plangebiet und wegen dem Verhältnis zur Größe des ursprünglichen Bebauungsplanes insgesamt auf eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

- Bodenschutz:

Aus der Bodenschutzklausel des BauGBs sowie aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz ergeben sich folgende Hauptziele des Bodenschutzes in der Bauleitplanung:

- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringer Bedeutung für die Bodenfunktion sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bereitet keine neue, zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vor, somit entspricht die Planung den Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet wird über die K 66 und die Herborner Straße an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand und in direkter Nähe zur A 45 ist gewährleistet, dass der gewerbliche Verkehr den Ortskern nicht belastet. Das Industriegebiet ist über eine Stichstraße der Herborner Straße zu erreichen. Das verkehrliche Erschließungskonzept des Baugebietes bleibt durch die vorliegende Planung vom Grundsatz her unberührt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Ringleitung. Der Stadtteil Hörbach gehört zum Abwasserverband „Mittlere Dill“. Die Abwässer des Gebietes werden der Kläranlage Edingen zugeleitet. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Öffentliche Abwasserkanäle sind sowohl nördlich des Plangebietes in der Herborner Straße als auch südlich in der freien Landschaft vorhanden.

Für die 110-KV-Freileitung, die das Plangebiet überspannt, sind die Sicherheitsbestimmungen des Netzbetreibers zu beachten. Hierzu wurde der Schutzstreifen in der Plankarte dargestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor

Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Versorgungsleitungen und –anlagen zu berücksichtigen (Merkblatt DVGW-Hinweis GW 125).

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt rd. 74.850 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Industriegebiet (GI)		42.434
davon überbaubar mit Hauptanlagen	33.947	
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	6.173	
Straßenverkehrsfläche		998
Fläche F1		4.024
Entwicklung von Extensivgrünland mit bachgeleitendem Saum		
Fläche F4		27.394
Erhalt und Entwicklung von Gehölz- und Magerrasenfläche		
Gesamtfläche		74.850

Herborn/Abblar, 12.09.2017

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

geprüft:

Christian Koch

C. Köpfer