

Stadt Hofheim, Stadtteil Diedenbergen

## **Begründung**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 145**

**„Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße“**

**Teilbereich A**

Planstand: April 2021

## **Satzung**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 und regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	6
1.3.4	Stellplatzsatzung	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	7
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren	8
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.1.1	Gewerbegebiet	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Grundflächenzahl	15
3.2.2	Geschossflächenzahl	15
3.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	15
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4	Flächen für Nebenanlagen	15
3.5	Verkehrsflächen	16
3.6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § Nr. 25a und 25b BauGB)	16
3.7	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB)	16
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>16</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	17
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	17
4.3	Einfriedungen	17
4.4	Werbeanlagen	17
4.5	Pkw-Stellplätze	17
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>

<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden</b> .....	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>25</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	25
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz .....	25
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	27
10.4	Abwasserbeseitigung .....	28
10.5	Abflussregelung .....	30
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>Bergbau</b> .....	<b>30</b>
<b>13</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>31</b>
<b>14</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>31</b>
<b>15</b>	<b>Hinweise aus dem Verfahren</b> .....	<b>31</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>32</b>
<b>17</b>	<b>Erschließung und Durchführungsvertrag</b> .....	<b>32</b>
<b>18</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>32</b>
<b>19</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>32</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Das Grundstück Casteller Straße 104 (Flurstücke 174/1 und 175, Flur 36, Gemarkung Diedenbergen) liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Gewerbliche Baufläche / geplant dargestellt. Die Stadt hat mit Beschluss vom 30.08.2018 (Drucksache Nr. 2018/086) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße“ für die im Stadtteil Diedenbergen gelegenen Grundstücke entlang der Casteller Straße zwischen dem Flurstück 173/1 im Westen und der Querspange im Osten gefasst. Ziel der Planung ist gemäß Ziff. 1 des Beschlusses die Ausweisung eines Gewerbegebiets.

Der Vorhabenträger hat die Grundstücke Casteller Straße 104 (Flur 36 Flurstück Nr. 174/1 und 175) optiniert und möchte die Flächen entsprechend der Planungsziele mit einem Gewerbepark für klein- und mittelständische Unternehmen aus der Region bebauen. Die Grundstücke des Vorhabenträgers sind in dem Aufstellungsbeschluss als „Teilfläche A“ bezeichnet. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen, dass die Entwicklung dieser Teilfläche vorgezogen werden kann, wenn nur diese Teilfläche in absehbarer Zeit entwickelt werden kann.

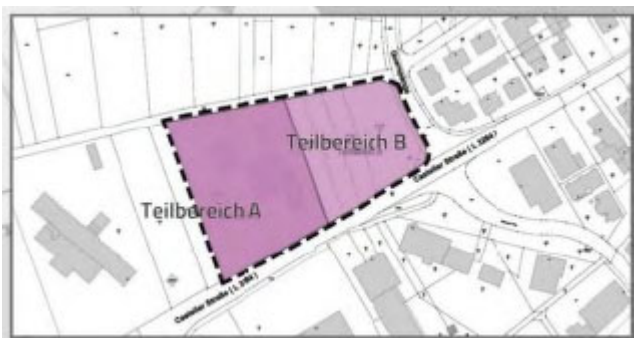
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Hofheim und dem Vorhabenträger, der *Multi Mini Hofheim GmbH & Co. KG* geschlossen wird. Der künftige Bauherr (Vorhabenträger) hat dementsprechend bei der Stadt Hofheim einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt und ist bereit, sämtliche Kosten der Entwicklung zu übernehmen.

Im Gewerbegebiet (VEP) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 „Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße“ wird entsprechend der untenstehenden Planzeichnung begrenzt im Süden durch die Casteller Straße, im Westen durch das Flurstück 173/1, im Osten durch die Querspange und im Norden durch eine landwirtschaftliche Wegeparzelle, Flst. 163/1, Flur 36, Gemarkung Diedenbergen. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen, dass die Entwicklung der Teilfläche A vorgezogen werden kann, wenn nur diese Teilfläche in absehbarer Zeit entwickelt werden kann.

Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: Verkehrsuntersuchung Seite 1

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 145 umfasst in der Gemarkung Hofheim in Flur 36 die Flurstücke 174/1 und 175 und hat eine Größe von rd. 9.340 m<sup>2</sup>.

Die Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 145 Teilbereich A. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rd. 9.340 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Hauptdurchgangsstraße durch den Stadtteil Diedenbergen, der Casteller Straße und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Osten: Grünfläche (liegt als Teilbereich B innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 145), anschließend Kreisverkehr
- Süden: Casteller Straße (L 3264), anschließend ein Garten-Center sowie weitere gewerbliche Nutzungen
- Westen: Grünstreifen und H+ Hotel Frankfurt Airport West

Abb.2: Luftbild



Quelle: Stadt Hofheim (18.03.2020) – genordet, ohne Maßstab



Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 145 – Teilbereich A

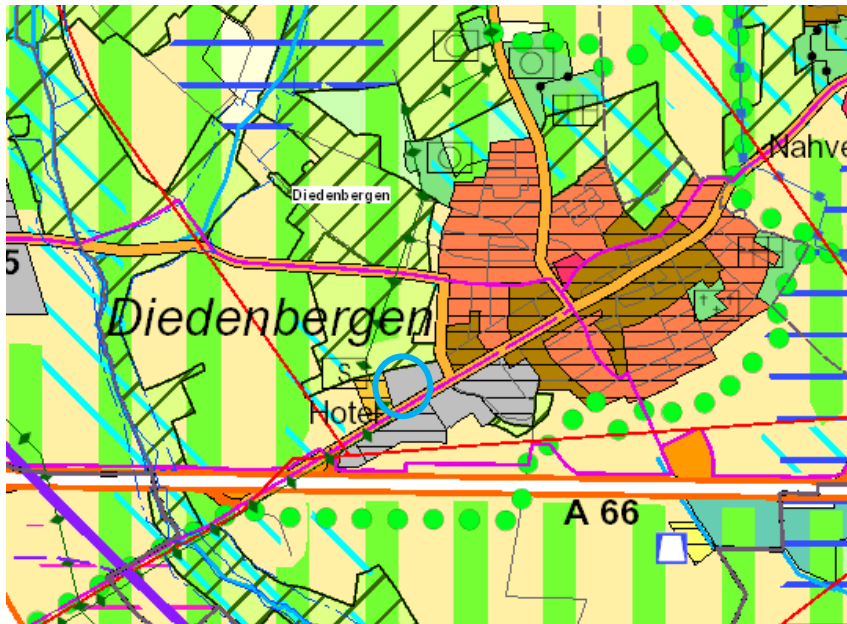
### 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### 1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 und regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mit dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 als Gewerbliche Baufläche – Planung dargestellt.

Abb.3: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan – Frankfurt RheinMain



Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain, unmaßstäblich vergrößert, genordet

#### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Fläche liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Aufstellungsbeschlusses vom 30.08.2018 zum Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße“. (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.1)

#### 1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) sind im Geltungsbereich nicht ausgebildet.

### **1.3.4 Stellplatzsatzung**

Für das Stadtgebiet von Hofheim gilt die Satzung über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge vom 22.02.1995. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Anzahl und Ausgestaltung der erforderlichen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder ergibt sich aus der Anlage zur Satzung

## **1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **1.4.1 Topografie**

Das Plangebiet ist nahezu eben und steigt leicht nach Norden hin von 168,68 müNN an der Casteller Straße auf 172,69 müNN an der nördlichen Grundstücksgrenze.

### **1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Die Fläche des hier in Rede stehenden Plangebiets ist gegenwärtig mit ungenutzten Gebäuden, einer ehemaligen Hofstelle mit zwei Scheunen, bestanden.

### **1.4.3 Verkehrliche Einbindung**

Hofheim liegt im Ballungsraum Rhein-Main und ist durch ein flächendeckendes Straßennetz mit guten Verbindungen zu Autobahnen, Bus- und Bahnlinien verkehrlich gut erschlossen.

#### **Anbindung an das Straßennetz**

Das Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortslage unmittelbar nördlich an der Landesstraße L 3264 und westlich der Kreisstraße K 785. Sowohl die Landesstraße als auch die Kreisstraße stellen im Bestand Ortsverbindungsstraßen dar, wobei Erstere als wichtige Verbindung des Stadtteiles Diedenbergen und der östlich liegenden Kernstadt Hofheim zur Autobahn A 66 dient.

#### **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)**

Im Zuge der Casteller Straße liegt die nächste Haltestelle „Diedenbergen-Rathaus“ in rund 800 m Entfernung (Luftlinie), andere Haltestellen sind etwa ebenso weit entfernt („Wachtelweg“ und „kath. Gemeindezentrum“).

#### **Anbindung an das Radverkehrsnetz**

Die in Rede stehende Fläche ist für den Radverkehr nur mäßig erschlossen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Landesstraße L 3264 weist nur auf einem kurzen Abschnitt auf der Südseite ein Angebot für den Radverkehr auf; dieses fehlt auch in der K 785.

### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum und wurden durch die *Multi Mini Hofheim GmbH & Co. KG* (Vorhabenträgerin) mit notariellem Kaufangebot mit Urkundenrolle 2257 aus 2019 verbindlich reserviert.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

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

Die Stadt Hofheim am Taunus hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Vorliegend handelt es sich zumindest in Teilbereichen um die Wiedernutzbarmachung eines untergenutzten Grundstücks. Im Westen schließt sich ein Hotel an, im Osten eine Fläche, die ebenfalls der Entwicklung harzt und den Lückenschluss zur Ortslage bildet. Die Entwicklung dieses Bereichs erscheint insofern folgerichtig.

## 1.6 Verfahren

Die Bauleitplanung erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Geplant ist von der *Multi Mini Hofheim GmbH & Co. KG* ein Gewerbepark für klein- und mittelständische Betriebe aus einer Mischung aus Hallen-, Büro-, Produktions-, Service-, Showroom, Kommissionierungs-, Verkaufs- und Lagerflächen. Die Mezzanine im 1. Obergeschoss kann als zusätzliche Galerie-/Lagerfläche genutzt werden oder zu Bürofläche ausgebaut werden.

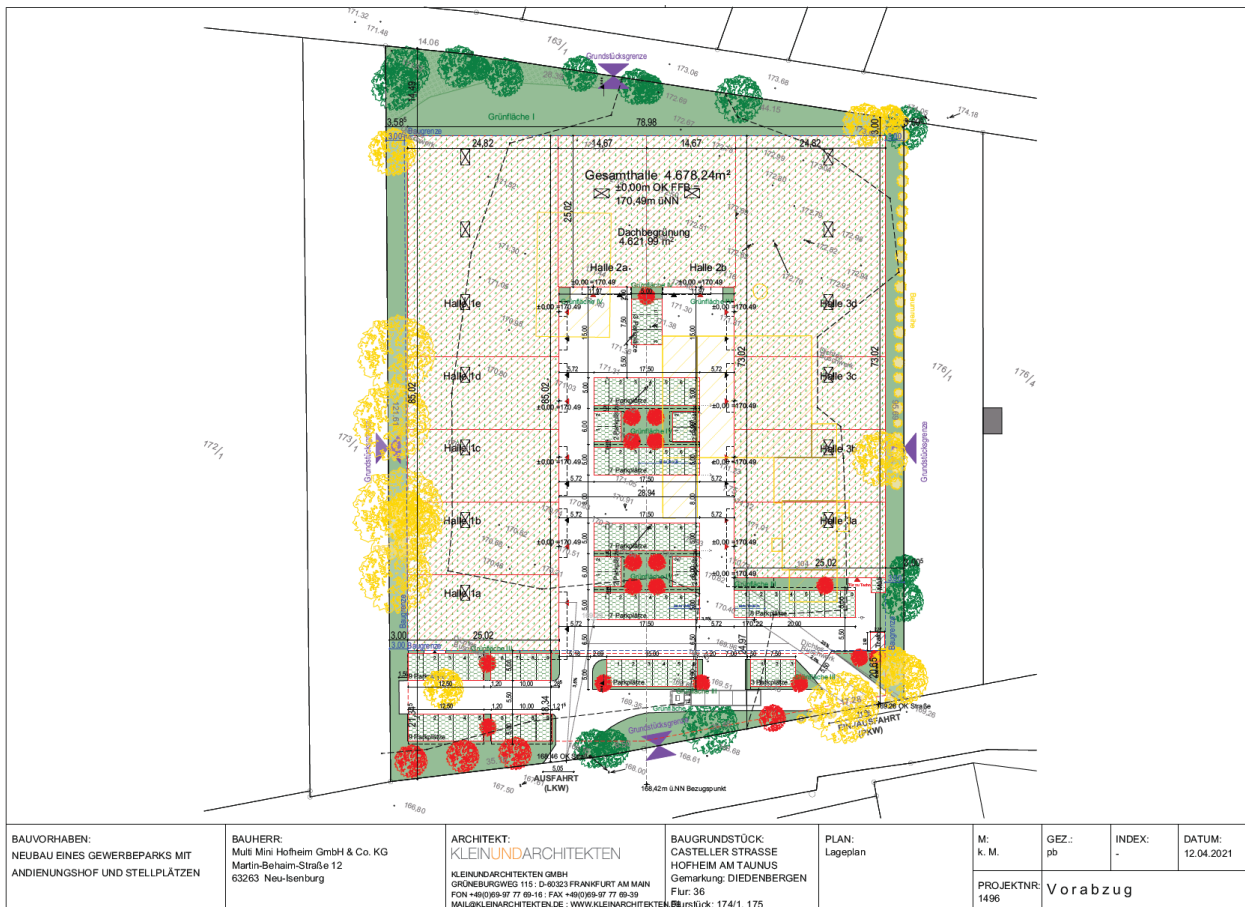
Vornehmlich ist die Hallennutzung durch kleine und mittelständische Betriebe aus der Region vorgesehen. Die Gebäude zielen auf das Handwerk und auf Produktions- bzw. Kommissionierungslager ab. Produktion und Montage sind in dem Objekt ebenfalls möglich. Es sollen kleine Halleneinheiten ab rund 300 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Die Haupteinsatzgebiete werden im Handwerk-, Automobil-, Elektro-, Maschinenbau-, Baugewerbe- und Technologiebereich stattfinden.

Die Betriebszeit des Gebäudes ist überwiegend zwischen 06:00 und 20:00 Uhr. Es wird von einer Mitarbeiterzahl von 50 bis 70 Personen ausgegangen.

Verkehrlich sind die im Eigentum der Vorhabenträgerin (Teilfläche A) sowie die in der Teilfläche B gelegenen Grundstücke über die Casteller Straße hinreichend erschlossen.



Abb. 4: Lageplan



Entwurfsverfasser: KLEIN UND ARCHITEKTEN, Frankfurt/M., Stand: 12.04.2021

Das Grundstück wird, wie der o.g. Lageplan verdeutlicht, südlich über die Casteller Straße erschlossen und führt direkt zum Andienungshof mit insgesamt 11 ebenerdig andienbaren Sektionaltoren. Die Gewerbehallen verfügen über ein Geschoss (OKFFB ±0,00 m) und eine Galerieebene (OKFFB +4,30 m).

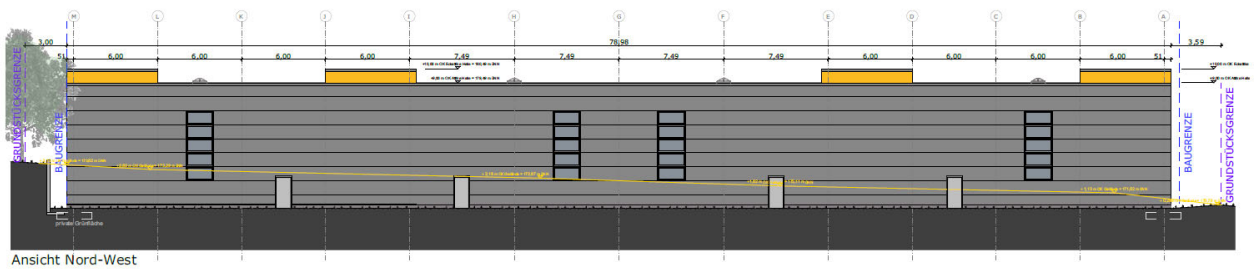
Das geplante Gebäude wird ca. 10 m hoch. Die verschiedenen großen Mieteinheiten haben alle eine Tiefe von rd. 25 m und beginnen ab einer Breite von 12 m (kleinste Mieteinheit somit 12 x 25 m = rd. 300 m²).

Jeder Hallenabschnitt wird jeweils über einen Eingang erschlossen und verfügt über ein ebenerdig andienbares Sektionaltor. Die Primärkonstruktion besteht aus Stahlbetonfertigteilstützen mit angeformten Fundamenten. Zur Aufnahme der Unterzugs-/Deckenkonstruktion im Bereich der Mezzaninebene sollen Stahlbetonkonsolen in statisch erforderlicher Dimensionierung dienen.

Abb. 5: Ansichten



Entwurfsverfasser: KLEIN UND ARCHITEKTEN, Frankfurt/M., Stand: 12.04.2021



Entwurfsverfasser: KLEIN UND ARCHITEKTEN, Frankfurt/M., Stand: 12.04.2021

Abb. 6: Visualisierung – ein erster Eindruck



Darstellung: Michael Falk, Offenbach am Main, Stand 25.09.2019

Anmerkung: Hier ist ein Planstand (Stand Vorentwurf) dargestellt, der für den Grundstücksteilbereich A eine (einzige) gemeinsame Zu- und Ausfahrt enthält. Inzwischen liegt ein aktualisierter Lageplan vom Oktober 2020 vor, der je eine separate Zu- und Ausfahrt aufweist und Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan gefunden hat (vgl. auch die Ausführungen auf S. 9 und unter Ziffer 5)

Die Teilfläche A soll über einen Anschluss an den im Grundstück Flur 35 Flurstück 25/1 gelegenen Schmutz- und Abwasserkanal erfolgen. Aufgrund einer Grunddienstbarkeit zulasten der Grundstücke Flurstücks Nrn. 27/2, 27/3, 28/4, 28/5, 28/6 und 108/4 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Hofheim für diese Grundstücke eingetragen, wonach die Stadt berechtigt ist, in den Kanal einzuleiten bzw. dieses Recht einem Dritten zu überlassen. Die Stadt überlässt dieses Recht hiermit dem Vorhabenträger.

Bei Errichtung des auf der anderen Seite der Casteller Straße gelegenen Schmutz- und Abwasserkanals wurde dieser bereits so dimensioniert, dass er die Vorhaben-Grundstücke entwässern kann. Die Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger. Er wird hierzu eine Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern schließen, deren Grundstücke mit dem Kanalrecht belastet sind.

### 3 Inhalt und Festsetzungen

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße“ Teilbereich A wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße“ Teilbereich A aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der zum 1.1.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a eröffnet die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen.

Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan unerlässliche Vorhabenbezug wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im zwischen der Stadt Hofheim am Taunus und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt. Da der Durchführungsvertrag und der VEP im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem VEP konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Hierfür wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.*

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Gemeinde den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen

durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

### **3.1.1 Gewerbegebiet**

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

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

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße“ Teilbereich A setzt folgendes fest: Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Tankstellen
- selbstständige Parkhäuser und Stellplatzanlagen
- Lagerplätze
- Die Einrichtung von Verkaufsflächen die nicht nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dienen und deren Verkaufsfläche nicht nur einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.



Gemäß § 8 Abs.3 BauGB können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, d.h. auch folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Der Bebauungsplan Nr. 145 setzt für das Gewerbegebiet fest, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3 nach § 8 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig sind. Es wird festgesetzt, dass alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie alle Arten von Vergnügungsstätten. Die Ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wird indes Planbestandteil, da ggf. mittel bis langfristig dafür Sorge getragen werden muss, dass die Liegenschaft einen Hausmeister bzw. eine Bewachung benötigt.

Der Ausschluss entsprechender Nutzungen entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bis auf die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen keine störungsempfindlichen Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die zu Beeinträchtigungen gewerblicher Nutzungen führen und der angestrebten Standortqualität entgegenstehen können oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Ebenfalls werden die allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen sowie selbständige Parkhäuser und Stellplatzanlagen und Lagerplätze ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Für den Bebauungsplan wird in Ausführung der Selbstproduzentenklausel zudem festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

**Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.**

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird einheitlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Bebauungsplan Nr. 145 wird für diesem Bereich eine Geschossflächenzahl **GFZ = 1,5** festgesetzt. Die Festsetzung unterschreitet die Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, gestattet aber die geplante Nutzung.

### 3.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK<sub>Geb.</sub>) beträgt im GE 180,50 müNN (das entspricht rd. 12 m über der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der Casteller Straße). Als maximale Gebäudeoberkante gilt die Oberkante der Attika. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 10% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 145 wird keine Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das Verhältnis des Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ergibt sich insofern aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

### 3.4 Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze mit Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus dürfen bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe und Qualität hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung legt die Flächenbedarfe und sonstige Anforderungen für Stellplätze nach den Nutzungsarten fest. Um diesen Anforderungen zu genügen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Gestaltung auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, werden die notwendigen Flächen festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf wurde bereits nachgewiesen. Grundlage dafür ist die Anlage 1 Ziffer 4 *Gewerbliche Anlagen* der Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze für Garagen oder Kraftfahrzeuge.

Die Berechnung erfolgt über eine Aufteilung der Hallenflächen in einzelne Abschnitte und differenziert zwischen Eigenbedarf gemessen an der voraussichtlichen Anzahl an Beschäftigten und Besuchern in Bezug auf Nutzflächen, jedoch min. 2 Stellplätze je Betrieb. Im Ergebnis sind 62 Stellplätze lt. Stellplatzsatzung erforderlich und bis zu 72 sind vorgesehen.

Die Anzahl der Stellplätze entspricht dem Bedarf des Vorhabens auf Basis der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus. Die Details werden im Rahmen des zwischen der Stadt Hofheim am Taunus und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Angemerkt sei, dass zudem auch erforderliche Technikräume innerhalb der Umgrenzung zulässig sind.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt unmittelbar von der Casteller Straße aus. Der Bebauungsplan setzt keine weiteren Verkehrsflächen fest. Um die geplante Erschließung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weitergehend zu definieren, werden ein- und Ausfahrtsbereich sowie entsprechend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § Nr. 25a und 25b BauGB)**

Im Bebauungsplan Nr. 145 werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Feuerwehrumfahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Diese Maßnahme dient gemeinsam mit den Vorgaben zur Dachbegrünung vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Zudem werden insbesondere im Norden und Süden entlang der Casteller Straße Bäume zum Erhalt sowie zur Anpflanzung festgesetzt.

### **3.7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauGB)**

Parallel zum Bebauungsplan wurden zwei Schalltechnische Untersuchungen erstellt<sup>1</sup>. Ein Dokument beinhaltet die Lärmimmissionsprognose auf den Einwirkungsbereich des im Teilbereich A geplanten Gewerbebereichs (MultiMini), das andere Dokument behandelt die Verkehrslärmeinwirkungen auf die Teilbereiche A und B sowie die hieraus resultierenden schalltechnischen Festsetzungen. Weitere Ausführungen siehe unter Kapitel 7 „Immissionsschutz“.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind Dachform und -eindeckung, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen und von Einfriedungen.

---

<sup>1</sup> Schallimmissionsprognose, Dr. Gruschka GmbH, Bericht Nr. 20-2908/2 (für den Teilbereich A), Stand: 22.03.2020 sowie Bericht Nr. 20-2908/1 (für die Teilbereiche A und B)



#### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Der Bebauungsplan Nr. 145 setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer nach dem Stand der Technik zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation, die nicht künstlich bewässert werden, mit einer Mindestsubstratauflage von 5 cm anzupflanzen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Ausnahmsweise sind zusätzlich zur Dachbegrünung auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

#### **4.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

#### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass straßenseitig und gegenüber Nachbargrundstücken Einfriedungen nur „offen“ und in Form von Metall- und Holzzäunen oder Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig sind.

#### **4.4 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar im Ortseingangsbereich sowie an überörtlichen Verkehrswegen begründen die Notwendigkeit festzusetzen, dass entsprechend den bisherigen Festsetzungen Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen müssen, Werbeanlagen an den Fassaden nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen dürfen und eigenständige Werbeanlagen (z. B. Pylone, Masten) nur bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig sind. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer). Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

#### **4.5 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung sowie zur Begrünung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die auch den Nachweis der leistungsfähigen Abwicklung des zu erwartenden Mehrverkehrs für das Vorhaben umfasst.

Die Aufgabenstellung fasst der Gutachter wie folgt zusammen:

*In der Stadt Hofheim am Taunus, im Stadtteil Diedenbergen, beabsichtigt die Multi Mini Hofheim GmbH & Co. KG die Errichtung eines Gewerbeparks. Die in Rede stehende Fläche (Teilfläche A) liegt an der Casteller Straße, sie ist im Bestand derzeit mit ungenutzten Gebäuden belegt. Auch in der Planungssituation soll sie an die Casteller Straße (L 3264) angebunden werden. Eine der beiden geplanten Anbindungen liegt ca. 200 m südwestlich eines Kreisverkehrs, der den Ortseingang Diedenbergens als Verknüpfung mit dem Wickerer Weg und der Kreisstraße K 785 markiert, die andere rund 100 m nördlich dieses Kreisels in der K 785.*

*In einem zweiten Planungsschritt soll auch die benachbarte östliche Freifläche (Teilfläche B) neu strukturiert werden – dies geschieht in Verantwortung der Stadt Hofheim und wird nicht durch den o.g. Vorhabenträger betrieben.*

*Zur Realisierung des zuerst genannten Projekts [Teilbereich A] soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden; dieses Verfahren ist bezüglich der verkehrlichen Belange sach- und fachgerecht zu begleiten. Maßgebliches Ziel der durchzuführenden verkehrsplanerischen Bewertung ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das umgebende Straßennetz (Landesstraße L 3264, Kreisstraße K 785 sowie verknüpfender Kreisverkehr) durch entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise; ein weiteres Ziel ist die Prognose der Verkehrsbelastungen als Grundlage für schalltechnische Untersuchungen.*



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes (Quelle: OpenStreetMap)

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 145 „Casteller Straße“ wird bei den geplanten Gewerbenutzungen kaum spürbare Neu-Verkehrsströme nach sich ziehen. Unter den getroffenen Annahmen bezüglich einer möglichen gewerblichen Nutzung sind an einem durchschnittlichen Werktag insgesamt bis zu 450 Kfz-Fahrten/24h zu erwarten (beide Teilbereiche A+B); auf die vor- bzw. nachmittägliche Spitzenstunde entfallen davon rund 43 Kfz/h bzw. 33 Kfz/h.*

*Die Prüfung der Leistungsfähigkeit hat ergeben, dass die Verkehrsqualität am Kreisverkehr sowohl in der Analyse 2020 als auch im Nullfall 2030 bis hin zu den Szenarien in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde stets die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A erreicht.*

*Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Hofheim bzw. der MultiMini Hofheim GmbH & Co. KG ist aus verkehrlicher Sicht unproblematisch; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Es sind keine wahrnehmbaren Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität zu erwarten.*

Die o.g. Verkehrsuntersuchung bestätigt die verkehrliche Machbarkeit des Vorhabens; darin wird auf einen Planstand Bezug genommen, der für den Grundstücksteilbereich A eine (einzige) gemeinsame Zu- und Ausfahrt enthält.

Inzwischen liegt ein aktualisierter Lageplan vom 7. Oktober 2020 vor, der je eine separate Zu- und Ausfahrt aufweist und Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan gefunden hat.

Die nordöstliche Anbindung soll dem Pkw-Verkehr sowohl als Zu- als auch als Ausfahrt dienen; der Lkw-Verkehr kann über diese Zufahrt von Nordosten zufahren – die Lkw-Ausfahrt (nur nach Südwesten) liegt im südwestlichen Bereich des Grundstücks.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wird vom Gutachter in der ergänzenden Stellungnahme vom Oktober 2020 diese Planänderung befürwortet. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die bauliche Trennung von Zu- und Ausfahrt ein erhöhtes Konfliktpotenzial entsteht; möglicherweise ist die Aufspaltung eher ein Beitrag zur Verbesserung der Leichtigkeit und Sicherheit der Verkehrsabwicklung, da z.B. die Zufahrten zur Fläche nur aus Nordosten, rechtsabbiegend, erfolgen. Die Fahrzeuge, die sich aus Südwesten nähern (von der Autobahn kommend), können ohne relevanten Umweg im sehr nahe gelegenen Kreisverkehr wenden und so von der „richtigen“ Seite als Rechtsabbieger zufahren – Linksabbiegen aus der Landesstraße L 3264 wird so vermieden.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegte Verkehrsuntersuchung sowie deren o.g. Ergänzung verwiesen.

## **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein **Artenschutzgutachten** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Vorgreiflich sei erwähnt, dass im Rahmen der Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>2</sup> eine Strukturkartierung erfolgt, d.h. es werden Baumhöhlen und -spalten sowie Bestandsgebäude systematisch und flächendeckend erfasst, insbesondere im Hinblick auf eine Nutzung durch Vögel und Fledermäuse. Zudem werden die Avifauna (bis Juli), die Fledermäuse (bis Juli) sowie Reptilien (bis Juli) gemäß anerkannten Methodenstandards erfasst und dokumentiert werden. Unter Berücksichtigung der Wirkungen des Projekts und bei Umsetzung der vor-gesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein.

Kompensation: Für die Umsetzung des Bauvorhabens „Hofheim-Diedenbergen B-Plan Nr. 145, Teilfläche A „Gewerbegebiet Nördlich Casteller Straße“ benötigt der Vorhabenträger zum Zwecke der Kompensation des Eingriffs i.S.d. § 13 BNatSchG sowie gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26. Oktober 2018 (GVBl. 2018 S. 652) entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 26.929 Biotopwertpunkten, laut aktuell gültiger Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung (vgl. Umweltbericht).

Die HLG in ihrer Funktion als Agentur nach § 5 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vermittelt dem Vorhabenträger die hierfür benötigten 26.929 Biotopwertpunkte, aus einer bereits vorlaufend durchgeführten Maßnahme (i. S. d. § 3 KV und §7 Abs. 2 HAGBNatSchG) eines Projektpartners. Dies wird in Form einer Freistellungserklärung erklärt. Diese wird, nach rechtsgültiger Unterzeichnung dieses Vertrages durch die Vertragsparteien, der verfahrensführenden Behörde vorgelegt.

Der Ausgleich des Biotopwertdefizits erfolgt insofern durch Ankauf von Ökopunkten. Der entsprechende Vertrag wurde bereits unterzeichnet. Die Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor-bereiteten Eingriffs wurde insofern noch vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde seitens der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan ein Schalltechnisches Prognosegutachten erstellt. Die Aufgabenstellung fast der Gutachter wie folgt zusammen:

---

<sup>2</sup> Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 55299 Nackenheim

*In der Gemarkung Diedenbergen der Kreisstadt Hofheim am Taunus ist im Teilbereich A des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße" das Vorhaben "Neubau eines Gewerbeparks mit Andienungshof und Stellplätzen" geplant.*

*Der Gewerbepark dient der Ansiedlung klein- und mittelständischer Betriebe. Es ist eine Mischung aus Hallen-, Büro-, Produktions-, Service-, Showroom-, Kommissionierungs-, Verkaufs- und Lagerflächen ohne relevant ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Klima) oder Tätigkeiten vorgesehen.*

*Das Betriebsgrundstück kann aufgrund der engen Platzverhältnisse nur mit Pkw und leichten Lieferwagen befahren werden. Die Andienung mit Lkw ist nur begrenzt im Bereich der Zufahrt möglich.*

*Das Betriebsgelände ist im Osten über Casteller Straße (L 3264) erschlossen und hierüber an die im Süden verlaufende BAB A 66 angebunden.*

*Die durch das geplante Vorhaben möglichen Verkehre wurden im Rahmen einer Prognose<sup>3</sup> ermittelt.*

*Die Details der örtlichen Situation und der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.*

*Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose sollen die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf den Einwirkungsbereich gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden. Hierbei muss aufgrund der (potenziellen) Gewerbelärmvorbelastung gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm die Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben um mindestens 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen.*

*In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit wird sichergestellt, dass bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt werden.*

### **Die Lärmimmissionsprognose führt für das Vorhaben im Teilbereich A zu den nachfolgend vom Gutachter ausgeführten Ergebnissen:**

*Die Lärmimmissionsprognose für das im Teilbereich A im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 "Gewerbegebiet nördlich der Casteller Straße" in der Gemarkung Diedenbergen der Kreisstadt Hofheim am Taunus geplante Vorhaben "Neubau eines Gewerbeparks mit Andienungshof und Stellplätzen" führt zum Ergebnis, dass beim bestimmungsgemäßen Betrieb die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz im Einwirkungsbereich ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind.*

*Im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens werden beim bestimmungsgemäßen Betrieb die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.*

*Hinweis: Das Schalldämm-Maß der Außenbauteile der geplanten Hallen muss mindestens  $R'w = 24$  dB betragen (z. B. Hoesch Isowand/Isodach). Werden entgegen der derzeitigen Planung für die Hallen relevant ins Freie Schall abstrahlende haustechnische Anlagen (z. B. Lüftung, Klima) installiert oder schalltechnisch relevante Tätigkeiten durchgeführt, ist nachzuweisen, unter welchen Bedingungen mit diesen zusätzlichen Geräuschquellen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz noch*

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 145, Freudl Verkehrsplanung, 64283 Darmstadt, Stand 19.03.2020

erfüllt sind. Außengeräte haustechnischer Anlagen für Büros sind beim zu beurteilenden Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unkritisch.

### **Die schalltechnische Situation durch Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet stellt sich aus Sicht des Gutachters wie folgt dar:**

Hierbei ist zu beachten, dass die Schallausbreitungsrechnungen ohne Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung erfolgten (freie Schallausbreitung, "Worst-Case"). Durch die abschirmende Wirkung der zukünftigen Gebäude sind in den von den straßenabgewandten Bereichen z. T. deutlich niedrigere Lärmpegel zu erwarten.

#### **Beurteilung:**

Gemäß Abb. 1 im Anhang [des Gutachtens] ist der Tag-Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) in einem ca. 30 m breiten Streifen entlang der Casteller Straße (L 3264) überschritten, entlang der K 785 (Querspange) in einem ca. 20 m breiten Streifen. Die Orientierungswertüberschreitungen steigen auf bis zu ca. 5 dB(A) zu den Straßen hin an. Der Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) ist dagegen fast im gesamten Plangebiet eingehalten.

Gemäß Abb. 2 im Anhang [des Gutachtens] ist der Nacht-Orientierungswert "Verkehr" für Gewerbegebiete von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen steigen auf bis zu ca. 7 dB(A) zu den Straßen hin an. Der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) ist dagegen im überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten.

Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wie z.B. Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit oder Einsatz von Flüsterasphalt auf der Casteller Straße, Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände), Einhaltung von Mindestabständen, Gebäudestellung weitere Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden wurden in Kapitel 6.2. „Konfliktbewältigung Schallschutz“ des Gutachtens bereits andiskutiert. Im Ergebnis ist keine dieser Optionen zielführend, so dass vorliegend passive Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung gelangen können.

#### **Passiver Schallschutz**

In Kap. 6.3 [des Gutachtens] werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer).

#### **Plangegebener Verkehr**

Gemäß Tab. 5.1 [des Gutachtens] nehmen durch den plangegebenen Verkehr die Emissionspegel der Casteller Straße (L 3264) und der K 785 (Querspange) - und damit die Beurteilungspegel an der bestehenden Randbebauung - beim Vergleich der Lastfälle "Nullfall 2030" und "Planfall 2030 – Teilbereiche A+B" tags und nachts um weniger als 0,2 dB(A) zu. Diese geringe Pegelerhöhung ist weder messbar noch wahrnehmbar. Erst Pegeländerungen um 3 dB(A) oder mehr sind deutlich wahrnehmbar und damit wesentlich (s. z. B. 16. BImSchV). Da zudem im Einwirkungsbereich des Plangebietes durch den plangegebenen Verkehr die Schwelle der Gesundheitsgefährdung - entsprechend den "oberen" Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von tags/nachts 70/60 dB(A) - an keiner Stelle er-

*reicht oder überschritten wird, entsteht durch den plangegebenen Verkehr kein Anspruch auf Lärmvorsorge.*

### **Vorschlag schalltechnische Festsetzungen**

*In Kap. 6.5 [des Gutachtens] wird ein Vorschlag für die schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan unterbreitet.*

Die Empfehlungen des Gutachtens haben als Festsetzung Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Hofheim eingesehen werden.

Die entsprechenden Untersuchungen sind in den Berichten Nr. 20-2908/1 und 2 vom 22.03.2020 der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 64297 Darmstadt enthalten. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird insofern auf die der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigefügte Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

## **8 Klimaschutz**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) wurden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) war zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden eingehalten wird. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen. Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 9 Baugrund und Boden

Ein Bodengutachten liegt vor. Die Ergebnisse haben Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans gefunden. Vorgreiflich wurde indes bereits von IBU Hofmann, 35644 Hohenahr eine Stellungnahme zur Möglichkeit der dezentralen Versickerung von Niederschlags-/Oberflächenwasser eingeholt. Im Ergebnis können bezugnehmend auf die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die im Rahmen der geotechnischen Voruntersuchungen am Projektstandort angetroffenen Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Durchlässigkeitsbeiwerte als absolut unzureichend eingestuft werden. Unter flächig ausgebildeten Auffüllungen (Bodengruppe n. DIN 18196: A;  $d \approx 0,3 - 1,6$  m) folgen als Hangendschichtglied der natürlichen Bodenabfolge als Stauer wirkende quartäre Lehme in Form schwach sandiger, schwach kiesiger, toniger Schluffe (Bodengruppe n. DIN 18196: UM) in Mächtigkeiten zwischen ca. 0,7 – 0,9 m. Im Unterlager folgen bis zu den erzielten Aufschlusstiefen von 5,2 bis 6,0 m u. GOK durchgängig als Stauer/Barriere wirkende tertiäre Tone und Tonmergel. Die Kornzusammensetzungen können als wechselnd schluffige Tone (Bodengruppen DIN 18196: TA) beschrieben werden, die horizontweise mergelige/kalkige Bildungen aufweisen. [...] Für die vorgenannten Lehme und Tone können für Vorbemessungen Durchlässigkeitsbeiwerte gemäß DIN 18130 im Bereich von „schwach durchlässig“ mit  $k_f \approx 1 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-8}$  m/s bzw. „**sehr schwach durchlässig**“ mit  $k_f \approx < 1 \times 10^{-8}$  m/s angesetzt werden.

Bezugnehmend auf das Arbeitsblatt DWA-A 138, das für Versickerungsanlagen Lockergesteinsuntergründe im k-Wertbereich  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s vorgibt, sind somit keine ausreichenden Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Durchlässigkeit gewährleistet.

**Entsprechend der angesetzten Randbedingungen kann eine dezentrale Versickerung, z.B. durch Flächenversickerung oder flach ausgebildete Mulden-/ Rigolensysteme nicht umgesetzt werden.**



Zur „Reduktion“ des Niederschlagsabflusses bei undurchlässigen Bodenverhältnissen oder ausgelasteten Kanalnetzen können dann bauliche Maßnahmen, wie eine Dachbegrünung, realisiert werden. Diese „reduzieren“ die Wassermenge nicht im eigentlichen Sinne, bieten aber eine Retentionswirkung, was bedeutet das Niederschlagswasser länger zurückgehalten wird. Dadurch kann bspw. mehr Wasser verdunsten oder wird nur sehr zeitverzögert an die Kanalisation/Vorflut abgegeben.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, „dass Flachdächer nach dem Stand der Technik zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind“ und „PKW-Stellflächen wasserdurchlässig zu befestigen sowie zu begrünen sind“.

Eine Dachbegrünung ist geplant – bei den PKW-Stellflächen muss nur eine wasserdurchlässige Bauweise realisiert werden. Diese lässt sich auch durch Sickerpflaster (Versickerung in den Fugen oder Porensteine) anstatt der genannten Rasengittersteine realisieren.

Durch die Dachbegrünung reduziert sich bei der Bemessung des Regenrückhalterausms die Fläche um 70 %, bei wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung um 75-80 %.

Bei der Berechnung der Niederschlagsgebühr werden begrünte bzw. wasserdurchlässige Flächen i.d.R. nur zu 50 % in Ansatz gebracht. Dadurch reduzieren sich die Kosten für die Herstellung von Entwässerungsanlagen (bspw. Stauraumkanal) und langfristig werden die laufenden Abwassergebühren gesenkt (ungeachtet der Kosten für die Herstellung einer Dachbegrünung).

Zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses werden insofern eine großflächige Dachbegrünung und Stellplätze als wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Sickerpflaster) vorgesehen.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

### **10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

#### **Bedarfsermittlung**

Welcher Wasserbedarf durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben entsteht, kann zum gegenwärtigen Planstand nicht benannt werden.

### **Deckungsnachweis**

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet kann von der Stadt Hofheim am Taunus gedeckt werden. Die Details werden im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### **Technische Anlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt. Die Details werden im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### **Schutz des Grundwassers**

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung des Gewerbegebiets das Grundwasser beeinträchtigt.

### **Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

### **Verminderung der Grundwasserneubildung**

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen einzuschränken.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Vorfeld zur Erstellung des Bodengutachtens wurde von IBU Hofmann, 35644 Hohenahr eine Stellungnahme zur Möglichkeit der dezentralen Versickerung von Niederschlags-/Oberflächenwasser eingeholt. Im Ergebnis können bezugnehmend auf die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen

zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die im Rahmen der geotechnischen Voruntersuchungen am Projektstandort angetroffenen Untergrundverhältnisse in Bezug auf die Durchlässigkeitsbeiwerte als absolut unzureichend eingestuft werden. Entsprechend der angesetzten Randbedingungen kann eine dezentrale Versickerung, z.B. durch Flächenversickerung oder flach ausgebildete Mulden-/ Rigolensysteme nicht umgesetzt werden.

Unabhängig davon gelten indes die unmittelbare Rechtswirkung entfaltenden Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz und des § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz. Die Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt, sobald die Ergebnisse der weiteren Ver- und Entsorgungsplanung vorliegen.

### **Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Der Stadt Hofheim am Taunus liegen zum jetzigen Planstand keine Aussagen über die Grundwasserstände vor. (vgl. Aussagen zu 10.2.7)

### **Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### **Bemessungsgrundwasserstände**

Der Stadt Hofheim am Taunus sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

### **Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

### **Einbringen von Stoffen in das Grundwasser**

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und Kanälen sowie das Einbringen von Streifenfundamenten beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden.

## **10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

### **Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

### **Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

### **Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

s.o.

### **Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

s.o.

## **10.4 Abwasserbeseitigung**

### **Gesicherte Erschließung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen.

Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

### **Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

#### Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasserableitung der Teilfläche A soll über einen Anschluss an den im Grundstück Flur 35 Flurstück 25/1 gelegenen Schmutzwasserkanal erfolgen. Aufgrund einer Grunddienstbarkeit zulasten der Grundstücke Flurstücks Nrn. 27/2, 27/3, 28/4, 28/5, 28/6 und 108/4 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Hofheim für diese Grundstücke eingetragen, wonach die Stadt berechtigt ist, in den Kanal einzuleiten bzw. dieses Recht einem Dritten zu überlassen. Die Stadt überlässt dieses Recht dem Vorhabenträger.

Bei Errichtung des auf der anderen Seite der Casteller Straße gelegenen Schmutzwasserkanals wurde dieser bereits so dimensioniert, dass er die Vorhaben-Grundstücke entwässern kann. Die Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger. Er wird hierzu eine Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern schließen, deren Grundstücke mit dem Kanalrecht belastet sind.

Es kann zum gegenwärtigen Planstand insofern davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Anlagen ausreichend leistungsfähig sind.

#### Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Fußwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

#### Versickerung des Niederschlagswassers

Eine dezentrale Versickerung, z.B. durch Flächenversickerung oder flach ausgebildeten Mulden-/ Rigolensystemen ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses werden insofern eine großflächige Dachbegrünung und Stellplätze als wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Sickerpflaster) vorgesehen. (vgl. Ausführungen unter Ziffer 9).

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

#### Entwässerung

vgl. Aussagen zu „Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen“

#### Kosten und Zeitplan

Ziel des Vorhabenträgers und der Stadt Hofheim am Taunus ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2021.

## 10.5 Abflussregelung

### Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

### Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Trennsystem, Staukanal, Auffangmulde, Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Dachbegrünung) geprüft, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

### Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen.

## 11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind weder der Stadt Hofheim am Taunus noch dem Vorhabenträger bekannt.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) durch die Abteilung Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt (Stellungnahme vom 19.06.2020) ergab folgende Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplans; hier: Gemarkung Diedenbergen, Flur 36, Flurstück-Nr. 175:

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	436.007.010-001.002	Casteller Straße 104 Adresse / Lage überprüft (validiert)	-GEDA-BAU ltd. & Co.KG -GMR Betonsteinwerk GmbH L -Hanne-Gartengestaltung GmbH

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

## 12 Bergbau

Die Bergaufsicht weist in Ihrer Stellungnahme vom 19.06.2020 auf folgendes hin:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Innerhalb dieser Berechtigung wurden sieben bis zu 10m tiefe Untersuchungsschächte abgeteuft. Die genaue Lage dieser Schächte gehen aus den der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt vorliegenden Unterlagen ebenso wenig hervor wie Angaben darüber, ob – und wenn ja, wie – sie gesichert oder wieder verfüllt wurden. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

### **13 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst führt in seiner Stellungnahme vom 16.06.2020 aus, dass über die im Lageplan bezeichneten Flächen aussagekräftige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein Kampfmittel verdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **14 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **15 Hinweise aus dem Verfahren**

Das Polizeipräsidium Westhessen unterbreitet aus kriminalpräventiver Sicht folgende Vorschläge für den Bebauungsplan-Vollzug (Stellungnahme vom 26.06.2020):

Beleuchtung/Bepflanzung: Das Blattwerk der vorhandenen und gepflanzten Bäume entlang des Grünstreifens sollte erst bei ca.: 200 cm beginnen. Einfriedungen sollten so gestaltet sein, dass freie Sichtachsen auf das Gebäudeumfeld vorhanden sind. Beleuchtungskörper mit einer Bewegungserkennung für den Bereich der Fahrradabstellplätze und Gebäudeteile sollten so installiert werden, dass diese aus dem Handbereich eines Täters und Vandalismus resistent gestaltet sind.

Fahrzeugparkflächen: Stellflächen für PKW/LKW sollten einsehbar, übersichtlich, beleuchtet sein. In Abhängigkeit des Gewerbes kann durch eine übersichtliche Gestaltung Diebstahl von Fahrzeugen mit Sonderausstattung, Baustellenfahrzeugen, Arbeitsgeräte und Dieseldiebstahl erschwert werden. Die Beratungsstelle der Polizei bietet den einzelnen Gewerbefirmen eine kostenlose Beratung an.

Schutz vor Einbruch: Der Einbau von Sicherheitstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchshemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Zudem wird auf das Angebot einer Kostenlosen Beratung hingewiesen.

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben (Stellungnahme vom 25.05.2020). Unterbreitet zur Berücksichtigung beim Bebauungsplan-Vollzug jedoch folgende Anregungen:

Ruhender Verkehr: Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum wird auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hingewiesen. Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,5m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Zudem wird empfohlen, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt mit einzubeziehen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (MTK, vom 27.01.2021) werden in den Bebauungsplan Hinweise zum Einsatz von vogelsicherem Glas und zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse aufgenommen.

## 16 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird nicht durchgeführt.

## 17 Erschließung und Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Hofheim am Taunus und dem Vorhabenträger wird mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Herstellung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, Vorgaben zum Schutz der Umwelt wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser und der Einhaltung artenschutzrechtlicher Erfordernisse beinhaltet.

Zudem verpflichten sich Vorhabenträger und Eigentümer im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten.

## 18 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Hofheim am Taunus in der Umsetzung keine Kosten.

## 19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 30.08.2018, Bekanntmachung: 29.05.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 08.06.2020 – 03.07.2020, Bekanntmachung: 29.05.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 20.05.2020, Frist: 24.06.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 28.12.2020 – 02.02.2021, Bekanntmachung: 19.12.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 10.12.2020, Frist: 02.02.2021

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 26.05.2021



**/Anlagen**

- 1. Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, BG Natur dbR, 55299 Nackenheim, Stand: Juli 2020
- 2. Artenschutzgutachten, BG Natur dbR, 55299 Nackenheim, Stand: Juli 2020
- 3. Schallimmissionsprognose, Dr. Gruschka GmbH, Bericht Nr. 20-2908/1, Stand: 22.03.2020
- 4. Schallimmissionsprognose, Dr. Gruschka GmbH, Bericht Nr. 20-2908/2, Stand: 22.03.2020
- 5. Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 145, Freudl Verkehrsplanung, 64283 Darmstadt, Stand 19.03.2020
- 6. Verkehrsuntersuchung, ergänzende Stellungnahme, Stand 18.10.2020
- 7. Stellungnahme zur Möglichkeit der dezentralen Versickerung von Niederschlags-/Oberflächenwasser, IBU Hofmann, Hohenahr, Stand 03.12.2019
- 8. Vorhaben- und Erschließungsplan (April 2021)

aufgestellt:

aufgestellt:

**Plan!ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0

