

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan N83.1
„Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“
1. Änderung

BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 (8) BAUGB

SATZUNGSENTWURF

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main

Planungsstand: 22.01.2018/ zn

Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung	3
Verfahren	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Planungsrechtliche Situation	4
Situationsanalyse	4
Planerisches Konzept.....	5
Erschließung	5
Ver- und Entsorgung	6
Wasserwirtschaftliche Belange.....	6
Schalltechnische Untersuchung	6
Altlasten/ Altablagerungen.....	6
Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
Naturschutzrechtliche Flächenkompensation	13
Umweltverträglichkeitsprüfung.....	14
Städtebauliche Kennzahlen.....	14
Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
Umweltbericht zum Bebauungsplan	15
artenschutzrechtliche einschätzung.....	15

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In Hattersheim am Main besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbegebieten. Um bedarfsgerecht auf ansiedlungswillige Gewerbetreibende, im vorliegenden Fall einem Rechenzentrumsbetreiber, reagieren zu können, sind Änderungen an dem bislang gültigen Bebauungsplan N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ sowie für einen Teilbereich des Bebauungsplans N03 „Südlich der Bundesbahn“ notwendig. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf eine differenzierte Anpassung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Plangebiet sowie auf eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche. Weitere Änderungen wurden hinsichtlich der Festsetzungen zu Fledermauskästen und Fassadenbegrünungen (entfallen), der Begrünung von Flachdächern sowie Einfriedungen (angepasst) vorgenommen. Darüber hinaus wurden die Baugrenzen sowie der Verlauf einer Leitungstrasse (Kathodische Anodenleitung) durch die Gewerbegebietsfläche aktualisiert und angepasst. Da die formalen Anforderungen erfüllt werden, wird das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren) durchgeführt. Kennzeichnend ist hier eine Grundfläche von weniger als 70.000 m², weiterhin sind keine erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Vorhabens zu erwarten. Der Bebauungsplan N83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße – 1. Änderung“ ersetzt die Bebauungspläne N83 und N03 in Teilen.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten benachbarten Nutzungen. Neben vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Voltastraße sind entsprechend des städtebaulichen Vorkonzepts auch Wohn- und Mischbauflächen östlich des Plangebiets vorgesehen. Insbesondere zu den Belangen des Immissionsschutzes werden im Rahmen der Bauleitplanung Festsetzungen getroffen.

VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die formalen Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB werden erfüllt.

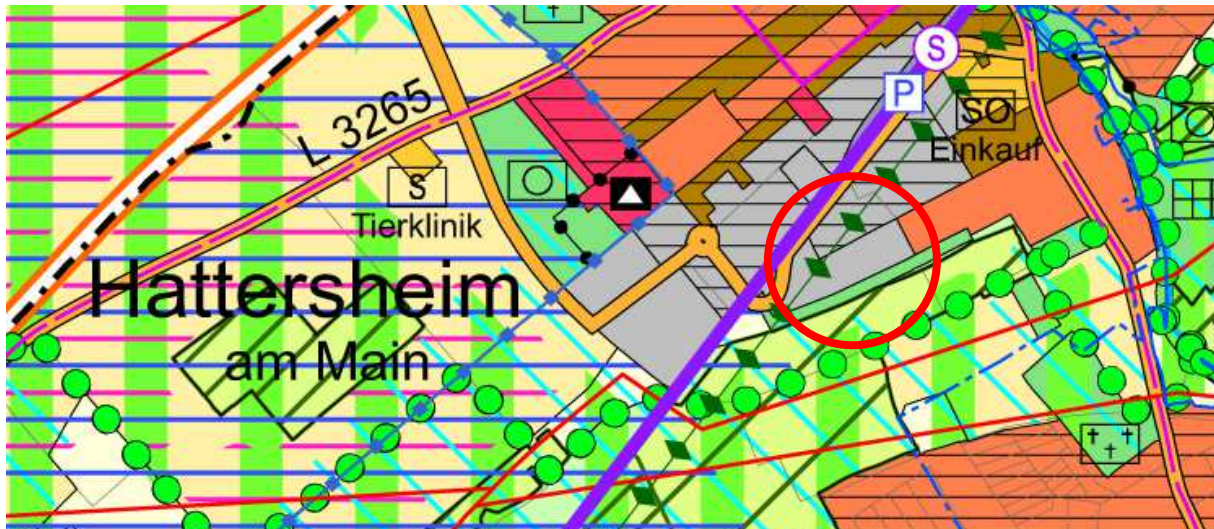
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans N83.1 umfasst etwa 67.211 m². Er liegt in der Gemarkung Hattersheim in der Flur 15. Er umfasst folgende Parzellen: 1/2 (tlw.), 1/3, 2/3, 12/2, 12/4, 18, 19/1, 20/1, 77 (tlw.), 78, 79/1 (tlw.), 79/2 (tlw.), 82/1, 106/81.

PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine „gewerbliche Baufläche“ - geplant sowie im südlichen Teil eine „Grünfläche“ vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans.



Bebauungsplan

Die bislang für den Geltungsbereich bestehenden Bebauungspläne N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ sowie N03 „Südlich der Bundesbahn“ (wird teilweise ersetzt), setzen für den mittleren und nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet sowie für den südlichen Rand eine private und öffentliche Grünfläche fest. Die Änderungen am Bebauungsplan beziehen sich im Wesentlichen auf die Anpassung der maximalen Gebäudehöhe sowie die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche.

SITUATIONSANALYSE

Umgebende Bebauung und gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Voltastraße mit benachbarter Bahnlinie im Norden, dem Wasserwerkswald im Süden sowie der Straße „Am Graspfad“ im Osten. In nordwestlicher Richtung wird der Geltungsbereich unmittelbar vom Brückenbauwerk über die Bahnlinie und dessen Böschung begrenzt.

Der Geltungsbereich lässt baurechtlich derzeit bereits eine gewerbliche Nutzung zu. Am südlichen Rand des Gebiets ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs grenzt hier der Wasserwerkswald an. Auf der Parzelle 79/2 ist ebenfalls ein Gehölzstreifen vorhanden.

Die Einmündung der Erschließungsstraße von der Voltastraße sowie die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

PLANERISCHES KONZEPT

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen zur gezielten Ansiedlung von spezialisierten Gewerbebetrieben. Da zwischenzeitlich konkrete Nutzerkonzepte für das Areal existieren, werden die Bebauungsmöglichkeiten in ihrer Gebäudehöhe angepasst und die öffentlichen Verkehrsflächen reduziert. Die daraus resultierende Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung trägt einer flächensparenden Nutzung von Grund und Boden in Form einer nachhaltigen Verdichtung Rechnung.

Im Plangebiet ist das Gewerbegebiet aufgrund der Nachbarschaft zu einem geplanten Misch- oder Wohngebiet in Teilflächen mit festgesetzten Emissionskontingenten für die Nachtstunden (22 – 6 Uhr) gegliedert.

Eine Neuaufteilung der Grundstücke ist aufgrund der nunmehr bekannten Nutzerstruktur nicht notwendig.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche als Abstands- und Übergangszone zum Wasserwerkswald mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Für die Gestaltung einer attraktiven Fuß- und Radwegverbindung von den östlich gelegenen Wohnquartieren Richtung Westen in die freie Landschaft soll die Grünfläche entsprechend des Rahmenplans Hattersheim-Süd ebenfalls genutzt werden.

ERSCHLIEßUNG

An das städtische Verkehrsnetz ist das Plangebiet über die Voltastraße angeschlossen; an das übergeordnete Verkehrsnetz weiterführend über die Philipp-Reis-Straße an den Autobahnanschluss Hattersheim-West. An den örtlichen und überörtlichen ÖPNV ist das Plangebiet über den in fußläufiger Entfernung von ca. 600 m zu erreichenden S-Bahn-Haltepunkt sowie den zentralen Busbahnhof der Stadt Hattersheim angeschlossen. Die vorgesehenen Änderungen am bestehenden B-Plan N83 sehen im Wesentlichen die Erweiterung um ein bereits bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesenes Grundstück sowie die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen an. Die zulässigen GRZ- und GFZ-Werte bleiben unberührt. Es ist somit von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den Anschlussstellen Voltastraße/Hessendamm/Südring sowie L3011/Mainzer Landstraße aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans N83.1 auszugehen.

Um die interne Erschließung im Sinne der Grundstückseigentümer möglichst flexibel gestalten zu können, wird die öffentliche Erschließungsfläche reduziert.

Die notwendigen Stellplätze für die Gewerbebetriebe sind gemäß Stellplatzsatzung auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet soll, soweit nicht auf den entsprechenden Grundstücken versickert werden kann, im Mischsystem entwässert werden und an den bestehenden Hauptsammler der Stadtwerke Hattersheim am Main angeschlossen werden. Die Wasserversorgung soll an das Leitungsnetz an der Voltastraße angeschlossen werden.

WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des geänderten Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen „Pumpwerk Hattersheim I mit Zusatzanlage Hattersheim II“ der Hessenwasser GmbH bzw. grenzt am westlichen Rand an die Wasserschutzzone III an.

Zum bislang rechtsgültigen Bebauungsplan N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ wurde darüber hinaus ein Entwässerungskonzept (Regenwasserkonzept vom 16.03.2015, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH) erstellt, welches nach wie vor in Abstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten in den Planungszielen Anwendung findet

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung 26.04.2010, as. Beratung in Immissionsschutz – Andreas Schütte, Kelkheim) durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wurde aufgrund der geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Planungsabsichten in der Umgebung eine erneute schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung vom 21. Juni 2017, FIRU-GfI, Kaiserslautern) durchgeführt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Emissionskontingentierung festgesetzt (vgl. Begründung zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung).

ALTLASTEN/ ALTABLAGERUNGEN

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Ziel der Bereitstellung von Gewerbeflächen wurde der Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß städtebaulichem Vorkonzept 2007 für die Entwicklung von Hattersheim Süd sind auf den direkt östlich angrenzenden Flächen Wohnbau- bzw. Mischgebietsflächen geplant.

Daher sind in den östlichen Teilgebieten GE-TF3 und GE-TF4 höhere Beschränkungen der Emissionswerte der dort zulässigen Gewerbebetriebe festgesetzt, allerdings beziehen sich diese lediglich auf die Nachtzeiten (22 – 6 Uhr).

Für die weiteren Teilflächen sind ebenfalls Emissionskontingente festgesetzt (siehe P.11 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“).

Die ausgeschlossenen nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (a) - (c) sind aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig, um die eigentliche Nutzung als Gebiet zur Ansiedlung von hochwertigen Gewerbenutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Einzelhandelsbetriebe (a) sind an dieser Stelle nicht zulässig, da im Hattersheimer Einzelhandelskonzept bereits andere Standorte im Stadtgebiet definiert wurden, mit denen der Bedarf gedeckt ist. An diesen Standorten soll der Einzelhandel gestärkt und konzentriert werden. Weitere Standorte sind städtebaulich nicht erwünscht.

Von Tankstellen (c), Sexshops (b) sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen (f) können Belästigungen oder Störungen und Verdrängungen ausgehen, die im Baugebiet selbst nicht erwünscht und auch besonders in dessen unmittelbarer Umgebung unzumutbar sind.

Vielmehr sollen die nur begrenzt zur Verfügung stehenden, innerörtlichen Gewerbeflächen hochwertigen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Betriebe des Beherbergungswesens (d) sind nicht zulässig, da es sich städtebaulich um keinen geeigneten Standort im Stadtkontext handelt. Diese Nutzungsart wäre innerhalb eines Gewerbegebiets selbst Belästigungen oder Störungen durch Gewerbebetriebe ausgesetzt bzw. würde die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zusätzlich einschränken. Das gleiche gilt für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (e).

Emissionskontingentierung

Im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen in vorhandenen reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten. Dies sind im Einzelnen:

- Reines Wohngebiet in Okriftel südlich des Plangebiets,
- allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet im Bereich der ehem. Schokoladenfabrik östlich des Plangebiets
- reine und allgemeine Wohngebiete im Bereich der Schulstraße nördlich des Plangebiets.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Hattersheim die Ausweisung weiterer Wohn- und Mischgebiete im Bereich der ehem. Wellpappenfabrik und auf den südlich daran anschließenden Flächen zwischen dem Plangebiet und dem Baugebiet ehem. Schokoladenfabrik.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden daher die Lärmauswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Gebiete untersucht. Dabei wurde auch die Vorbelastung aus den in der Umgebung bereits vorhandenen Gewerbegebieten berücksichtigt.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist das geplante Gewerbegebiet am Tag mit den vorhandenen Wohn- und Mischgebieten in der Umgebung auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung ohne weiteres verträglich. Auch die Entwicklung von weiteren Wohn- und Mischgebieten im Bereich Hattersheim Süd ist mit den ermittelten Lärmeinwirkungen am Tag darstellbar.

In der Nacht ergeben sich dagegen – auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung – bei uneingeschränkter gewerblicher Nutzung im Plangebiet Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten. Daher wird im Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für den Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr wie folgt festgesetzt:

Teilgebiet	LEK, Nacht in dB(A)
GE - TF 1	47
GE - TF 2	47
GE - TF 3	46
GE- TF 4	46

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) wird sichergestellt, dass von dem geplanten Gewerbegebiet N 83.1 in den schutzbedürftigen Wohn- und Mischgebieten in der Umgebung kein relevanter Immissionsbeitrag i. S. d. TA Lärm verursacht wird. D. h. die gesamten Lärmeinwirkungen des Gebietes N 83.1 unterschreiten die jeweiligen Immissionsrichtwerte in der Nacht von 35 dB(A) in reinen Wohngebieten, 40 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten und 45 dB(A) im Mischgebieten um mindestens 6 dB(A). Maßgeblich für die Höhe der festgesetzten Emissionskontingente ist in erster Linie das im Süden gelegene reine Wohngebiet in Okriftel. In Richtung der nördlich und östlich gelegenen – weniger schutzbedürftigen – allgemeinen Wohngebiete können Zusatzkontingente für sog. Richtungssektoren vergeben werden. Davon wird in nordwestlicher Richtung Gebrauch

gemacht, indem für den in der Festsetzung definierten Richtungssektor A ein Zusatzkontingent von 3 dB(A) zugelassen wird. In östlicher Richtung (Richtungssektor B) wird dagegen auf die Zulassung von Zusatzkontingenten verzichtet, um hier die geplante wohnbauliche Entwicklung nicht weiter einzuschränken bzw. zu erschweren. Die festgesetzten Emissionskontingente gelten insgesamt nur in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen in Wohn- und Mischgebieten in den Richtungssektoren A und B. Im Richtungssektor C liegen keine schutzbedürftigen Gebiete in relevanter Entfernung zum Plangebiet. Die festgesetzten Kontingente gelten auch nicht in Bezug auf ggf. schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen) in den benachbarten Gewerbegebieten, da das Nebeneinander von Gewerbegebieten regelmäßig keine städtebauliche Konfliktbewältigung erfordert.

Maß der baulichen Nutzung

Die auf 0,8 festgelegte Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze; die Geschoßflächenzahl bleibt mit 2,0 etwas dahinter zurück. Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden auf 13,5 m (GE-TF 1), 15,0 m (GE-TF 2) und 19,0 m (GE-TF 3-4) begrenzt. Die Festsetzungen orientieren sich an den besonderen Nutzungsansprüchen hoch spezialisierter Gewerbebetriebe (wie beispielsweise Rechenzentren, Einrichtungen zur Datenverarbeitung inklusive der zu diesem Betrieb notwendigen Infrastruktur etc.) sowie nach Norden am städtebaulichen Kontext des geplanten Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans N100 „Vordere Voltastraße“. Die Gebäudehöhen im südlichen Plangebiet (GE TF 3-4) lassen ein breiteres Spektrum an Bauformen spezialisierter Gewerbebetriebe zu und fügen sich in das Landschaftsbild am Siedlungs- und Waldrand ein, welcher an dieser Stelle Baumhöhen von um die 30,0 m aufweist. Weiterhin wird durch die so erzielte Nachverdichtung der schonende Umgang mit Grund und Boden durch die Vermeidung neu ausgewiesener Gewerbeflächen gewährleistet. Die entsprechenden Überschreitungen (maximal 5,0 m über der zulässigen Gebäudehöhe) werden zugelassen, um in Gewerbegebieten typische Aufbauten wie z.B. Kühlaggregate oder Einhausungen zur Reduzierung von Lärmimmissionen zu ermöglichen. Um die Nah- und Fernwirkung der Dachaufbauten so gering wie möglich zu halten und eine optische Reduzierung zu erzielen, sind diese von der Oberkante der Gebäude um mindestens 5,0 m bzw. 2,0 m zurück gesetzt anzuordnen sowie mit einer hellen Farbgebung zu versehen.

Bauweise

Die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50,0 m ermöglicht die Errichtung von größeren zusammenhängenden Baukörpern, die dem Nutzungscharakter von Gewerbegebieten entsprechen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig, um funktionalen Anforderungen sowie flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen.

Stellplätze und Garagen

Um eine größtmögliche Flexibilität in der Anordnung der Stellplätze zu gewährleisten, sind diese sowohl innerhalb als außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, sofern sie der Versorgungsinfrastruktur des Gebietes dienen. Damit wird gewährleistet, dass die Versorgung bei gleichzeitig flexibler Grundstücksnutzung gesichert ist.

Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Anschluss der Erschließungsstraße des Gewerbegebiets an die Voltastraße festgesetzt. Um den zukünftigen Eigentümern und Nutzern des Gebietes die größtmögliche Flexibilität bei der Erschließung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wurde die interne öffentliche Erschließungsfläche reduziert. Weiterhin wird dadurch den gestiegenen Nutzungsansprüchen spezialisierter Gewerbebetriebe Rechnung getragen. Über die Anordnung der Baufelder sowie die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird darüber hinaus sichergestellt, dass einzelne Flurstücke auch bei differenzierten Eigentumsverhältnissen über eine nicht überbaubare Fläche erschlossen werden können.

Grünflächen

Die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünfläche im Geltungsbereich hat wichtige funktionale und gestalterische Gründe. Sie schafft den notwendigen Abstand der Gewerbeflächen zum bestehenden Wasserwerkswald. Ein angemessener Abstand der Bebauung zum Wald wird mit einer Tiefe von 25,0 m (durchschnittliche Wipfelhöhe des angrenzenden Baumbestandes) gewährleistet. Sie sind bereits sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Rahmenplan Hattersheim-Süd als Grünfläche dargestellt.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient der Gestaltung des öffentlichen Grün- und Wegenetzes als Verbindung des Quartiers südlich der Bahnlinie in die offene Flur und zur Regionalparkroute.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen am südlichen Rand des Gewerbegebietes sind als extensive, naturnahe Grünflächen herzustellen und zu unterhalten. Sie dienen der Versickerung von unbelastetem, auf den Gewerbegrundstücken anfallendem Niederschlagswasser und sind Bestandteil des Regenwasserkonzeptes, welches für das Gewerbegebiet erstellt wurde.

Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ wurde ein Entwässerungskonzept (Regenwasserkonzept vom 16.03.2015, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH) erstellt. Dieses findet auch in der vorliegenden Änderung nach wie vor Anwendung. Im Entwässerungskonzept werden die vorhandenen Entwässerungsanlagen und die hydrogeologischen Rahmenbedingungen erfasst und bewertet. Daraus wird ein differenziertes Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Bereich der privaten Gewerbegrundstücke abgeleitet.

Das Konzept umfasst insbesondere folgende Maßnahmen:

- Dachbegrünung
- Regenwassernutzung des Wassers von den Dachflächen
- wasserdurchlässige Befestigungen auf den privaten Grundstücken
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken
- gedrosselte Ableitung des belasteten Regenwassers von den privaten Grundstücken

Mit den Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung, zur Versickerung von Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken werden die Zielsetzungen des Regenwasserkonzeptes umgesetzt. In dem Regenwasserkonzept wird nachgewiesen, dass eine Versickerung sowohl aus geologischer, technischer und wirtschaftlicher Sicht möglich ist.

Die Festsetzungen dienen insgesamt der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur- und Landschaft, insbesondere der Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt. Abweichungen von den Festsetzungen werden jeweils zugelassen, um zu vermeiden, dass belastetes Niederschlagswasser in den Untergrund gelangt. Insbesondere kann anstelle der Versickerung auch eine verzögerte Ableitung in die Kanalisation erfolgen, wenn eine Versickerungsanlage nicht genehmigungsfähig ist oder im Einzelfall zu unverhältnismäßigen technischen Aufwendungen führt.

Der Ausschluss von Fällungen und Rodungen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar sowie die Unzulässigkeit von dauerhaften Erdzwischenlagern basiert auf artenschutzrechtlichen Grundlagen und Erfordernissen.

Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksfreiflächen sowie Dachflächen mit einer Neigung bis 10° und Baumpflanzungen hat eine Bedeutung für das innerörtliche und damit auch innerstädtische Klima, denn sie wirkt Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirkt eine Entstaubung der Luft, fördert die Sauerstofferneuerung und dient mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus kann über die Dachbegrünung ein verzögerter Abfluss des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers erreicht werden.

Der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kommt außerdem eine elementare Bedeutung für die Stadtbildgestaltung zu. Die Förderung einer Durchgrünung der Siedlungsstruktur wirkt sich, wie bereits im vorigen Absatz beschrieben, positiv auf das innerstädtische Klima aus, da sie Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen wirkt. Die festgesetzte Begrünung der freibleibenden Grundstücksflächen dient der Beschränkung des Versiegelungsgrads, eine angemessene Durchgrünung des Gebiets wird gesichert. Der Wegfall der festgesetzten Baumstandorte im Bereich des überplanten Bebauungsplans N03 „Südlich der Bundesbahn“ ist mit einer Anpassung an die Nutzungsansprüche spezialisierter Gewerbebetriebe (beispielsweise hochsensible IT-Einrichtungen wie Rechen- oder Datenverarbeitungszentren und deren notwendiger Infrastruktur) und deren Anforderung an ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis verbunden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger sowie der Stadt dienen der infrastrukturellen Erschließung und Versorgung des Gebietes.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dächer, Fassaden

Die Festsetzungen über die Gestaltung von Dächern und Fassaden geben den erwünschten gestalterischen Rahmen für die Gestaltung und Einordnung des Gebiets in den Stadtkontext. Sie lassen jedoch andererseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung. Die Einschränkung der Verwendbarkeit von Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. ist eine Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft. Bei diesen Dachdeckungs-materialien besteht die Gefahr, dass Schadstoffe durch Auswaschungen in den Untergrund

gelangen. Die Festsetzung dient somit dem Schutz der Ressourcen Wasser und Boden. Um eine optische Reduzierung der Gebäudehöhen zu erzielen, sind die betrieblich bzw. technisch notwendigen Dachaufbauten von der Oberkante der Gebäude um mindestens 5,0 m bzw. 2,0 m zurück gesetzt anzuordnen, sowie in Weiß, hellen Grau-, Pastell- oder Metalltönen zu gestalten.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen

Um die Versiegelung des Gesamtgebiets und die negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung soweit wie möglich zu mindern, sind für die Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Sie reduzieren gleichzeitig den Zufluss von Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem gesamten Gebiet zugute.

Durch die Erweiterung der maximalen Einfriedungshöhe wird einerseits dem besonderen Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer, sowie zum anderen durch die Form offener, durchlässiger Zäune darüber hinaus auch Gestaltungsaspekten Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wald und Flur getroffen.

Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes wurden begrenzt, um Geländemodellierungen auf ein notwendiges gestalterisches Maß zu reduzieren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Art und Ausbildung beschränkt, um eine gestalterische Einfügung ins Stadtbild zu gewährleisten.

NATURSCHUTZRECHTLICHE FLÄCHENKOMPENSATION

Als interne Ausgleichsmaßnahme, resultierend aus dem in Teilen überplanten Bebauungsplan N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“, wird im Anschluss an den Wasserwerkswald auf der öffentlichen Grünfläche der Aufbau eines naturnahen Waldsaumes von ca. 10,0 Meter Breite mit einer naturnahen Grünlandeinsaat vorgenommen, welche extensiv gepflegt wird. Zur Grenze zum Gewerbegebiet entstehen Hecken und Gebüschpflanzungen mit landschaftstypischen Arten, im Mittel 3,0 Meter breit. Ein 3,0 Meter breiter wassergebundener Weg ist Teil der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Baugebiet „Schokoladenfabrik“ in die Feldflur bzw. den Regionalpark.

Weiterhin ist für den bereits bestehenden Bebauungsplan N83 eine externe, hydromorphologische Ausgleichsmaßnahme am Schwarzbach vorgesehen. Der Ausgleichsbedarf, welcher durch diese Maßnahme gedeckt wird, erhöht sich aufgrund der geänderten Festsetzung im Geltungsbereich des überplanten Bebauungsplan N83

hinsichtlich der Dachbegrünung (50% statt bisher 90% zu begrünen), der geänderten Flächenaufteilung (resultierend aus der Umwandlung der öffentlichen Verkehrsfläche in unbebaubare Gewerbeflächen) sowie dem Wegfall festgesetzter Bäume im überplanten Bereich des ehemals geltenden Bebauungsplans N03. Der Mehrbedarf von 116.062 Biotopwertpunkten, wodurch sich nunmehr ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 198.152 Biotopwertpunkten ergibt, kann nach wie vor durch die externe Renaturierungsmaßnahme abgedeckt werden (siehe Anlage 1, Tabelle 1).

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes N83.1 unterliegt nach § 2 (3) 3 UVPG i.V.m. § 17 UVPG nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inklusive der entsprechenden allgemeinen Vorprüfung. Die zulässige Grundfläche liegt mit 67.211 m² unter dem Schwellenwert von 70.000 m², weiterhin hat die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB unter Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu der Einschätzung geführt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da somit die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Flächenart	Flächengröße	Anteil in %
Gewerbliche Baufläche	56.198 m ²	78 %
Öffentliche Grünfläche	6.213 m ²	9 %
Private Grünfläche	4.270 m ²	6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	285 m ²	0,5 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fuß- & Radweg	245 m ²	0,5 %
Geltungsbereich	67.211 m ²	100 %

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die wichtigste Auswirkung des Bebauungsplans ist die Nachverdichtung der Gewerbeflächen durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die

Umwandlung der bislang öffentlichen Erschließungsstraße zur Gewerbefläche (private Erschließungsfläche). Eine erneute Flächeninanspruchnahme durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird somit vermieden.

Über diese, sowie über die in den vorausgehenden Kapiteln getroffenen Aussagen hinaus sind wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

gem. § 13 a (2) Abs.1 BauGB

Gemäß dem genannten Paragraphen gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. und 3 Satz 1 entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen.

ARTENSCHUTZRECHLICHE EINSCHÄTZUNG

Im Rahmen des Verfahrens zum überplanten Bebauungsplan N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ wurde durch das BÜRO GALL, Freiraumplanung & Ökologie, Butzbach im Juli 2015 eine Artenschutzprüfung erstellt, welche auch für die vorliegende Änderung Bestand hat. Die wesentlichen Ergebnisse der Artenschutzprüfung sind nachfolgend zusammengefasst:

1. Das Artenschutzrecht sieht einen umfassenden Schutz für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten vor. Kommen Arten aus diesen Artengruppen im Plangebiet oder dessen Umfeld vor, ist im Rahmen von Planverfahren die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu prüfen, wobei von den Möglichkeiten zum Einsatz von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. eines Ausnahmeverfahrens Gebrauch gemacht werden kann.
2. Die sich daraus ergebenden Vermeidungs-Maßnahmen können wie folgt zusammengefasst werden:
 - Fällungen und Rodungen erfolgen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Sofern von dieser Regelung – begründet – abgewichen wird, kann mittels ökologischer Baubegleitung und –koordination sichergestellt werden, dass sich keine geschützten Lebensstätten geschützter Tiere in den zu rodenden Gehölzen befinden.
 - Zum Schutz der Zauneidechse sind die in dem schmalen Saumstreifen zwischen den bisherigen Ackerflächen und der bestehenden Siedlungs- und

Gewerbefläche vorkommenden Tiere vor Beginn von Baumaßnahmen zu fangen und umzusiedeln.

- Weiterhin kann es im Zuge der Baumaßnahmen zu dauerhaften Erdzwischenlagerungen kommen, in welchen sich bereits nach kurzer Zeit Zauneidechsen ansiedeln. Ein späteres Abschieben führt unweigerlich zur Tötung oder Verletzung der Tiere. Daher sind dauerhafte Erdzwischenlager (während der Vegetationszeit länger als 1 Monat) unzulässig.
- Zum Schutz aller Vogelarten sind vollverspiegelte Glasfassaden unzulässig. Das mindert insbesondere die Gefährdung für Vögel hinsichtlich Kollisionen mit Glasflächen.

Da der Geltungsbereich für den Bebauungsplan N83.1 um das Grundstück Voltastraße 9-11 erweitert wurde, wurde auch hierfür eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt (siehe „Kurzbericht - Faunistische Untersuchung der Grundstücke „Voltastraße 9-11“, Stand 10.05.2017“). Hierbei konnten elf besonders geschützten Arten nachgewiesen werden, welche allerdings alle bis auf den Stieglitz einen günstigen Erhaltungszustand vorweisen. Da für diesen nur ein Brutverdacht besteht, sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Von den elf Vogelarten brüten insgesamt aktuell vier vor Ort und bei weiteren drei besteht ein diesbezüglicher Verdacht. Aus diesem Grund kann eine Rodung der Gehölze nicht vor Anfang Oktober erfolgen.

Anlage 1, Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung: Bebauungsplan Hattersheim-Voltastraße													
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²				Biotopwert				Differenz	
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 – Sp. 10	
				4	5	6	7	Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
FLÄCHENBILANZ	Bestand (Festsetzungen der B-Pläne N83 / N03)												
	Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 20												
	01.117	Neugestaltung Waldrand	33	3.990				131.670					
	02.400	Heckenpflanzung	27	1.197				32.319					
	06.930	Grünlandeinsaat, naturnah	21	4.100				86.247					
	10.530	Schotterweg	6	1.197				7.182					
	Verkehrsflächen												
	10.510	Voll versiegelte Fläche (Verkehr, Versorgung)	3	4.428				12.996					
	Gewerbliche Bauflächen – maximal überbaubare Fläche												
	10.710	Dachfläche, nicht begrünt (10 %)	3	12.595				37.785					
	10.720	Dachfläche, extensiv begrünt (pauschal 90 %)	19	28.646				545.889					
	Gewerbliche Bauflächen – außerhalb der überbaubaren Fläche												
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage	14	4.139				57.946					
	10.530	Schotterflächen oder sonstige teilversiegelte Flächen (einschließlich Stellplätzen, GFL)	6	6.920				41.448					
	04.110	Bäume (< 16 cm), Stellplätze (ca. 10)	31	10				310					
04.110	Bestand Bäume (> 16 cm)	31	71				2.201						
Summen			67.212				955.993						

Eingriffsbilanzierung: Bebauungsplan Hattersheim-Voltastraße												
Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²				Biotopwert				Differenz
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher		nachher		vorher		nachher		Sp. 8 – Sp. 10
				4	5	6	7	Sp. 3 x Sp.4		Sp. 3 x Sp. 6		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Planung (Festsetzungen N83.1)												
Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 20												
01.117	Neugestaltung Waldrand	33			3.990					131.670		
02.400	Heckenpflanzung	27			1.197					32.319		
06.930	Grünlandeinsaat, naturnah	21			4.100					86.247		
10.530	Schotterweg	6			1.197					7.182		
Verkehrsflächen												
10.510	Voll versiegelte Fläche (Verkehr)	3			530					1.590		
Gewerbliche Bauflächen – Maximal überbaubare Fläche												
10.710	Dachfläche, nicht begrünt (50 %)	3			22.479					67.437		
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt (pauschal 50%)	19			22.479					427.101		
Gewerbliche Bauflächen – Außerhalb der überbaubaren Flächen												
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage (mind. 20 %)	14			2.248					31.472		
10.530	Schotterflächen oder sonstige Teilversiegelte Flächen (einschließlich Stellplätzen, GFL)	6			8.992					53.952		
04.110	Neupflanzung Bäume (< 16 cm), Stellplätze (ca. 10)	31			10					310		
04.110	Neupflanzung Bäume (> 16 cm)	31			21					651		
Summen					67.212					839.931		
Summe								<u>955.993</u>		<u>839.931</u>		<u>-116.062</u>