



**Stadt Gladenbach  
Stadtteil Erdhausen**

## **Bebauungsplan „Bahnhofsgelände / WESO-Werksgelände, 1. Änderung“**

*- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

***- beschleunigtes Verfahren -***

August 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
2.1	Verkehrerschließung .....	2
2.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	3
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bodenschutz in der Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
4.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>5</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	6
5.2	Flächennutzungsplan .....	7
5.3	Bebauungsplanebene .....	7
5.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	8
5.4.1	Naturpark Lahn-Dill-Bergland.....	8
5.4.2	Starkregenkarte Hessen .....	9
<b>6</b>	<b>Festsetzungsinhalte</b> .....	<b>10</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Verkehrerschließung .....	10
6.3	Geländemodellierung, Baugrenzen.....	11
6.4	Gebäudehöhendefinition .....	11
6.5	Randeingrünung.....	12
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
6.7	Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	12
6.7.1	Artenschutzrechtliche Hinweise für die Umsetzungsebene .....	12
6.8	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	13
6.8.1	Berücksichtigung stadtklimatischer Belange.....	13
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>14</b>

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan</i> .....	3
<i>Abbildung 5: Regionalplan - Ausschnitt</i> .....	6
<i>Abbildung 6: FNP - Ausschnitt</i> .....	7
<i>Abbildung 7: Betroffene und angrenzende Bebauungspläne</i> .....	7
<i>Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt</i> .....	9
<i>Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil</i> .....	10

### Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

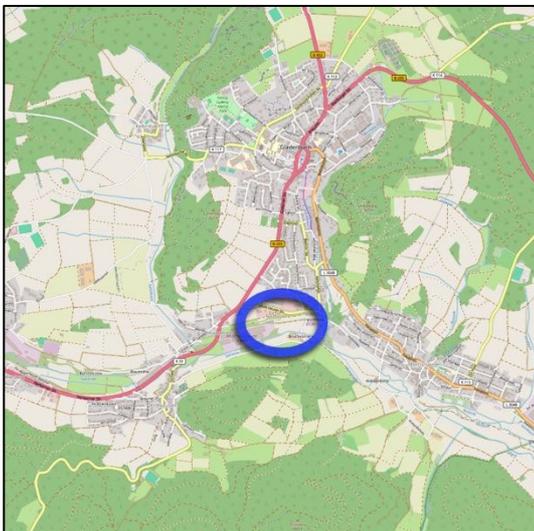


Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Die Stadt Gladenbach beabsichtigt das Areal um den ehemaligen Lokschuppen und östlich angrenzend davon an zwei interessierte Gewerbebetriebe zu veräußern.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofsgelände / WESO – Werksgelände“ im östlichen Abschnitt bereits als „Industriegebiet“ (GI) im westlichen Bereich als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Von der Jakob-Heuser-Straße ausgehend ist in südwestlicher Richtung die Anlage einer neuen Straße vorgesehen, die u.a. auch der Neuansbindung des WESO-Werksgeländes dienen soll.

Im Zuge der Gespräche mit den Kaufinteressenten hat sich herausgestellt, dass eine im rückwärtigen Bereich der Jakob-Heuser-Straße vorhandene Geländestufe, in Verbindung mit der Festsetzung zur Definition der zulässigen Gebäudehöhen die Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen beschränken.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung sollen daher die Rahmenbedingungen für die Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen verbessert werden - durch die Definition der Zulässigkeiten für Geländemodellierungen und die daran ausgerichtete Neudefinition der Bezugsebene für die Definition der Gebäudehöhen.

In diesem Zuge soll auch die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte neue Anbindung des WESO Werksgeländes bis an das bestehende WESO Werksgelände verlängert und im Hinblick auf die Linienführung und Gradienten an die erforderliche Geländemodellierung der angrenzend zum Verkauf anstehenden Gewerbeflächen angepasst werden.

Die o.g. Änderungen sind erforderlich, um das Plangebiet im Hinblick auf die bereits festgelegte Zweckbestimmung zu optimieren und an die nun vorliegende Straßenplanung anzupassen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach hat daher in ihrer Sitzung am 28.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände / WESO-Werksgelände“ beschlossen.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

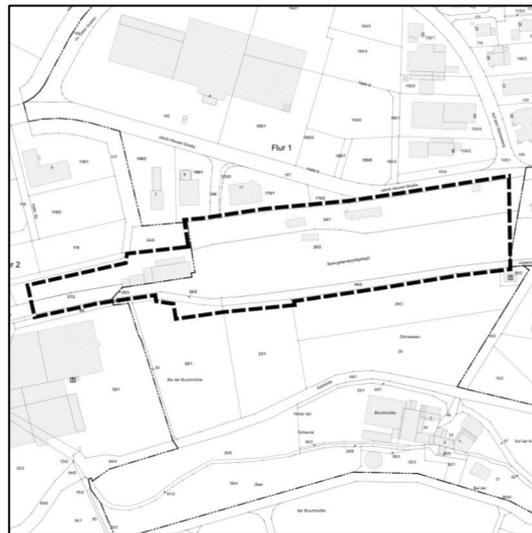


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Das Plangebiet umfasst ein bislang noch überwiegend unbebautes Areal, das ehemals Bestandteil der stillgelegten Salzböde-Bahnstrecke war und sich nordöstlich an das Werksgelände der Fa. WESO anschließt. Im nordöstlichen Abschnitt grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Jakob-Heuser-Straße und im Süden an einen Wirtschaftsweg. Im Osten schließt das Areal mit dem unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgelände an.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgend aufgeführten Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofsgelände / WESO – Werksgelände“ in der Gemarkung Erdhausen

### Flur Flurstücke

1	24/1, 25/2 (tw.), 25/3, 26/1 (tw.), 26/2 (tw.), 27/1 (tw.) 44/2
2	27/2 (tw.), 27/3 (tw.), 64/4 (tw.)

und besitzt eine Größe von rd. 2,2 ha.

### 2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist über die im Norden tangierende Jakob-Heuser-Straße gesichert. Diese besitzt die Funktion einer innerörtlichen Sammelstraße und dient der Anbindung des Gewerbe-/Industriegebietes an die im Westen verlaufende Bundesstraße B 255.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte Straßenverkehrsfläche soll der Neuansbindung der Fa. WESO dienen. Bislang erfolgt die verkehrliche Erschließung noch über eine direkte Zufahrt an einem freien Streckenabschnitt der B 255. Diese soll mit der Neuansbindung an die Jakob-Heuser-Straße nur noch für Notfälle (Rettungsfahrzeuge) genutzt werden.

Die Jakob-Heuser-Straße ist hinsichtlich ihrer Funktion und ihres Ausbaustandards bereits auf die durch die Zulässigkeiten im Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehre ausgelegt.

### 2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

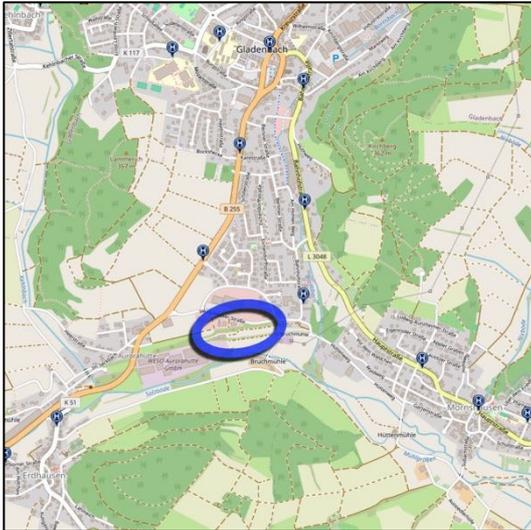


Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan

In rd. 200 m Entfernung befindet sich die RMV Haltestelle „Gladenbach – Alter Bahnhof“ in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Von dieser Haltestelle verkehrt die Buslinie 40 über den Busbahnhof am Marktplatz in Richtung Biedenkopf.

Damit ist das Plangebiet auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

## 3 Verfahren

Die Grundkonzeption der Gebietsgliederung des Plangebietes im Hinblick auf die allgemeine Zweckbestimmung, die an die Umgebungsbebauung orientierte Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie zur verkehrlichen Erschließung des WESO-Werksgeländes im Südwesten bleibt bestehen.

Die Änderungsinhalte umfassen:

- Die geringfügige Verschiebung und Verlängerung der bereits festgesetzten Straßenverkehrsfläche, die auf Grundlage der nun vorliegenden Entwurfsplanung erforderlich war sowie die daran angepasste Definition des Verlaufs der Baugrenzen
- Der Entfall des bislang im Südosten als Wirtschaftsweg festgesetzten Wegeabschnittes, da dieser zur Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Wirtschaftsflächen nicht benötigt wird.
- Die klarstellende Festsetzung zur Zulässigkeit von Geländemodellierungen zur besseren Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen und die daran angepasste Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geringfügige Änderung, welche nicht die Grundzüge der Plankonzeption berührt.

Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen durch diese Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	16.05.2024
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 02.09.2024 bis 04.10.2024
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 02.09.2024 bis 04.10.2024
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

#### 4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>2</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>3</sup>) und erhöhen

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

<sup>2</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

„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 gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

<sup>3</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>4</sup>

#### 4.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Die Planänderung umfasst Flächen, die bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Industrie- und Gewerbegebiet“ festgesetzt sind.

Die Planänderung ist erforderlich, um das Plangebiet im Hinblick auf die bereits festgelegte Zweckbestimmung zu optimieren und an die nun vorliegende Straßenplanung anzupassen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht daher dem Vorrang der Innenentwicklung und der Vermeidung einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Gewerbeentwicklung.

---

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] 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.“*

<sup>4</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

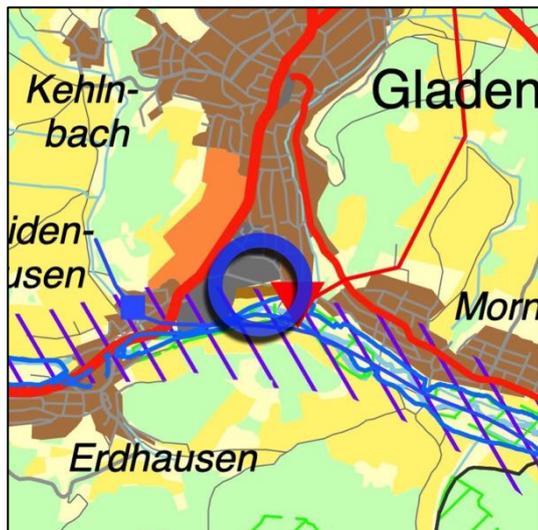


Abbildung 5: Regionalplan - Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist das Plangebiet im westlichen Teil als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und im östlichen Abschnitt als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der bereits bestehenden Festsetzung als „Industrie- und Gewerbegebiet“ mit der regionalplanerischen Ausweisung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ wurde bereits in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan folgendes festgestellt:

*„Die Gewerbegebietsplanung im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes folgt aufgrund ihrer relativ kleinen Fläche (<5 ha) den Zielaussagen und -darstellungen*

*des Regionalplanes im Sinne des Absatzes 5.2-1 (Z) (K). Auch folgt die Planung der Zielaussage 5.3-1 (Z) des Regionalplanes, da es sich hier um die Um- bzw. Wiedernutzung einer Bahnbrache im Stadtgebiet handelt, welche – wenn auch stillgelegt – von Gebäuden und einer technischen Vornutzung geprägt wird.“<sup>5</sup>*

Das Plangebiet ist überlagert ausgewiesen als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

*"In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“<sup>6</sup> "In der Plankarte sind [...] Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand und Planung dann mit Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen überlagert, wenn es sich bei letzteren um überörtlich bedeutsame Luftleitbahnen handelt. Bei der Realisierung eines [...] Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung, an das ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen heranreicht oder das von diesem überlagert ist, kommt bioklimatischen und lufthygienischen Belangen eine große Bedeutung zu. [...] Wichtig ist, dass zwischen zu bebauenden Flächen ausreichend bemessene Freiräume erhalten werden, damit ein Kalt- bzw. Frischluftabfluss von den Talhängen möglich ist und die regionalen Luftleitbahnen funktionsfähig bleiben.“<sup>7</sup>*

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt keine Ausdehnung der Gewerbeflächen in Richtung der klimaaktiven Salzböden. Darüber hinaus erfolgt keine Erhöhung der städtebaulichen Dichtewerte, und auch keine Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen, die Auswirkungen auf die Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss haben könnten.

<sup>5</sup> Zitiert aus: Kapitel 4.1 der Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bahnhofsgelände / WESO-Werksgelände“, Stadt Gladenbach

<sup>6</sup> aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

<sup>7</sup> aus RPM 2010: Begründung zu 6.1.3-1

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

## 5.2 Flächennutzungsplan

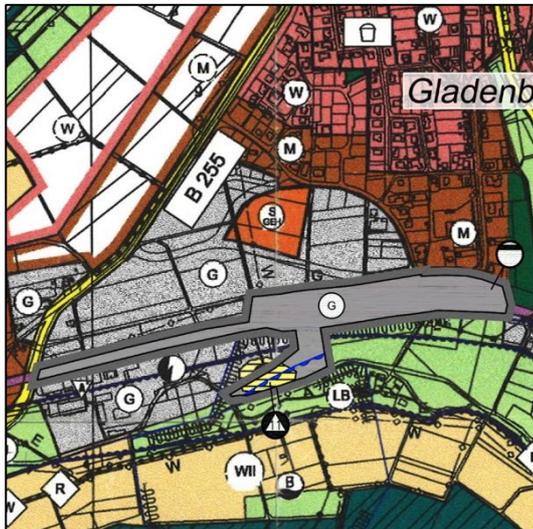


Abbildung 6: FNP - Ausschnitt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach stellt den Geltungsbereich der Planänderung bereits als „gewerbliche Bauflächen“ (G) dar.

Die Inhalte der vorliegenden Planänderung berühren nicht die o.g. Zielausrichtung im Hinblick auf die beabsichtigte Art der Flächennutzung.

Die Bauungsplanänderung entspricht somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 5.3 Bauungsplanebene

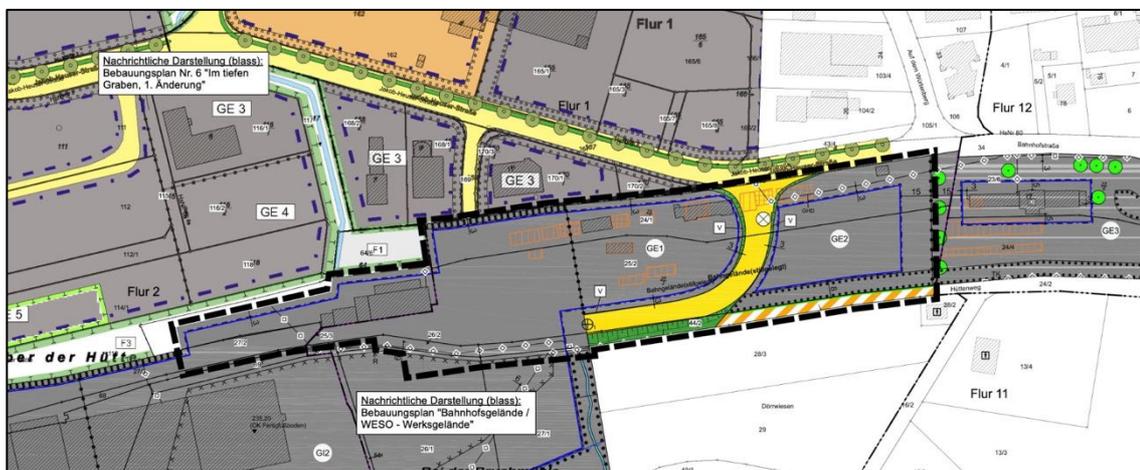


Abbildung 7: Betroffene und angrenzende Bauungspläne

Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des Bauungsplans „Bahnhofsgelände / WESO-Werksgelände“ (rechtskräftig seit 03.08.2023).

Im Norden schließt sich unmittelbar der Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. 6 „Im tiefen Graben, 1. Änderung“ an (rechtskräftig seit 05.07.2023).

Das vorliegende Plangebiet ist bereits im westlichen Abschnitt als „Industriegebiet“ (GI, gem. § 9 BauNVO) und im östlichen Bereich als „Gewerbegebiet“ (GE, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt. Dieses wird mittig unterteilt durch eine Straßenverkehrsfläche, die von der Jakob-Heuser-Straße in einem Bogen nach Westen abknickt und am Beginn des Industriegebietes endet. Hintergrund ist die geplante Neuanbindung des WESO Werksgeländes, da die bisherige Zufahrt, welche im Westen unmittelbar auf die

freie Strecke der Bundesstraße B 255 führt aus Gründen der Verkehrssicherheit künftig nur noch für Rettungsfahrzeuge im Notfall befahrbar sein soll.

Für den, ursprünglich zur Erweiterung des WESO Werksgeländes vorgesehenen Teilbereich GI 2 im Westen des aktuellen Änderungsbereichs, war eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Die zulässige Gebäudehöhe wurde in diesem Teilbereich mit 25,2 m über Normalhöhennull begrenzt, was einer Höhe von bis zu 20 m in Bezug auf die Oberkante des Fertigfußbodens der im Südwesten nächstgelegenen Hallenkomplexe entspricht.

Für den Teilbereich GE1 war eine GRZ von 0,6 und für GE2 von 0,5 bei Gebäudehöhen von max. 12 m im Bereich GE1 und max. 10 m im Bereich GE2, jeweils bezogen auf die Oberkante der Fahrbahndecke an einem im Plan festgesetzten Bezugspunkt am südwestlichen Ende der Straßenverkehrsfläche.

Der Teilbereich GE2 wurde im Süden begrenzt durch die Parzelle des Hüttenweges, der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg, bewachsen und unversiegelt“ festgesetzt wurde und im westlichen Bereich an einer als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Fläche endet. Diese dient einer für den geplanten Straßenneubau erforderlichen Böschungfläche.

Die im Süden des Teilbereichs GE2 vorhandenen Gehölze wurden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Die im Norden des GE2 verlaufende Gasleitung wurde durch eine nachrichtliche Darstellung des Leitungsverlaufs und die entsprechende Rücknahme des Baufensters gewürdigt.

## **5.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen**

### **5.4.1 Naturpark Lahn-Dill-Bergland**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“, festgesetzt durch Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 41 vom 09.10.2017 (S. 979 ff.).

Träger des Naturparks ist der Verein *Region Lahn-Dill-Bergland e.V.* mit Sitz in Bad Endbach.

*Naturparks stellen Landschaftsräume dar, die bewirtschaftet sind und durch menschliche Eingriffe geprägt wurden. Sie sollen einerseits in ihrer heutigen Form bewahrt und andererseits attraktiv für den Tourismus gemacht werden. Ihre große Arten- und Biotopvielfalt und die durch vielfältige Nutzung geprägte Landschaft stehen daher unter Schutz.<sup>8</sup>*

Die vorliegende Planänderung dient der Feinsteuerung einzelner Festsetzungsinhalte innerhalb eines durch Bebauungsplan ausgewiesenen Industrie-/Gewerbegebiet in Siedlungsrandlage.

Konflikte mit der Zielausrichtung des Naturparks sind nicht ersichtlich.

---

<sup>8</sup> aus: [www.alpenverein.de](http://www.alpenverein.de) des Deutschen Alpenvereins e.V.

#### 5.4.2 Starkregenkarte Hessen



Abbildung 8: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich der Planänderung betroffen von Fließpfaden mit 20m breiten Pufferstreifen. Diese orientieren sich an der vorhandenen Topographie, der Verkehrserschließung und der vorhandenen Bebauung.

Im Plangebiet ist eine umfassende Neumodellierung der Geländetopographie vorgesehen, um die Industrie-/ Gewerbeflächen im Hinblick auf eine bessere Nutzbarkeit zu optimieren.

Die derzeit noch bestehende Geländestufe, die das Plangebiet im nördlichen Drittel in West-Ost-Richtung durchzieht, wird im Zuge der Neumodellierung entfallen.

Die Gewerbeflächen werden ein durch-

gängiges flaches Gefälle in südlicher Richtung erhalten und zu der Erschließungsstraße, insbesondere im südlichen Abschnitt, markante Böschungen erhalten. Es ist daher davon auszugehen, dass Oberflächenwasser, welches im Fall von Starkregenereignissen nicht mehr von der örtlichen Kanalisation aufgenommen werden kann, entsprechend der o.g. künftigen Gebietstopographie nach Süden in Richtung der Salzbödeau gelenkt werden kann.

## 6 Festsetzungsinhalte

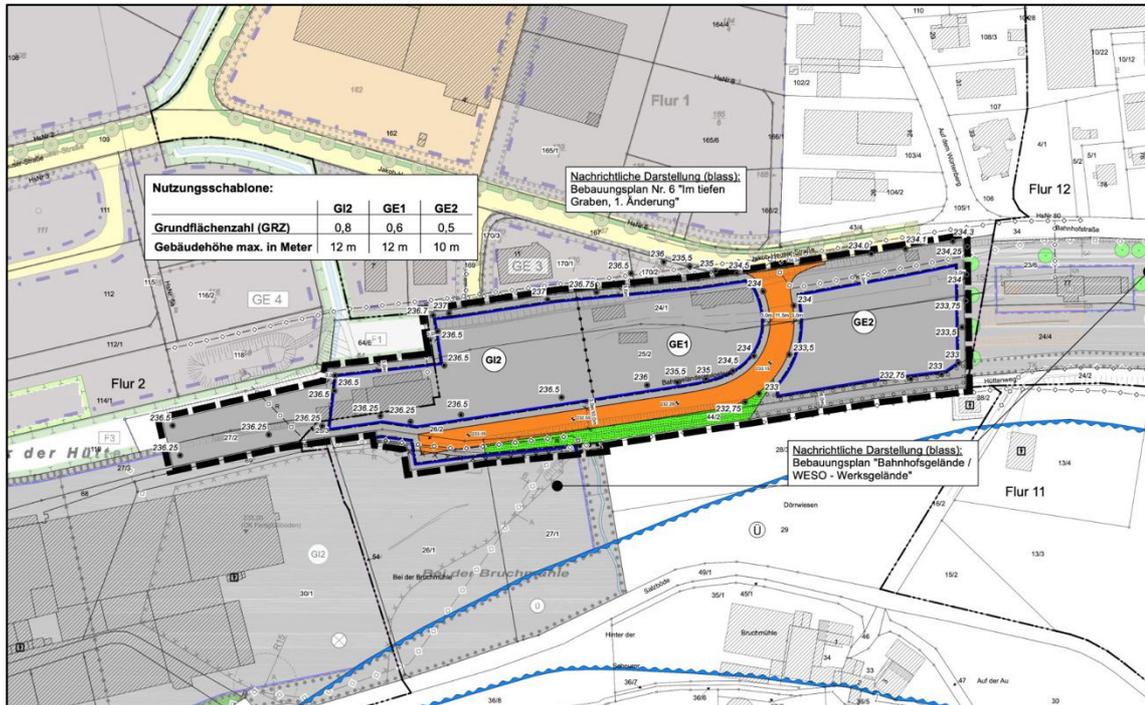


Abbildung 9: Bebauungsplan - Planteil

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bleibt in seiner bisherigen Grundgliederung im Westen gem. § 9 BauNVO als „Industriegebiet“ (GI2) und im östlichen Anschluss als „Gewerbegebiet“ (GE1 und GE2) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, welches durch Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 für das GI1, von 0,6 für das GE1 und von 0,5 für den Teilbereich GE2 bestimmt wird, bleiben ebenfalls unverändert.

### 6.2 Verkehrserschließung

Das aus zwei Teilbereichen bestehende Gewerbegebiet bleibt mittig durchschnitten von der künftigen Straßenanbindung des WESO Werksgeländes, für das nun eine Trassenfestlegung besteht. Die Straße muss in westlicher Richtung bis an die derzeitige Grenze des WESO Werksgeländes verlängert werden, da der ursprünglich zur Erweiterung des WESO Areals vorgesehene Teilbereich GI2 nun einem anderen ortsansässigen Unternehmen zum Neubau und zur Erweiterung des Firmengeländes dienen soll.

Der bislang als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg“ festgesetzte Abschnitt des Hüttenweges wird nun in die Festsetzung des GE2 Teilbereichs integriert, da der Weg ohnehin an der als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Böschungsfäche zur künftigen WESO-Werksanbindung endet und insofern in diesem Bereich keine Erschließungsfunktion mehr besitzt.

### **6.3 Geländemodellierung, Baugrenzen**

Aufgrund einer entlang der nördlichen Baugrenze verlaufenden Geländestufe, die eine Erschließung und Bebauung von der Jakob-Heuser-Straße aus aktuell behindert, sollen die Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Plangebiet der Änderung durch Bodeneintrag so modelliert werden, dass eine durchgängig nutzbare Fläche mit einem leichten Südgefälle entsteht. Das Höhenniveau der Jakob-Heuser-Straße definiert die Obergrenze der Geländeauffüllung.

Dies hat zur Folge, dass im Süden entlang der neuen Erschließungsstraße Böschungen mit einer Höhe von bis zu ca. 4 m entstehen können.

Der max. zulässige Rahmen für die Geländeverfüllung wird durch die Festsetzung von Geländehöhenpunkten definiert, die entlang der Böschungsoberkanten festgelegt wurden. Durch Verbindung dieser Höhenpunkte ergibt sich die max. zulässige Höhenlage der künftigen Geländeoberfläche i.S. des § 2 Abs. 6 der hessischen Bauordnung.

In der textlichen Festsetzung dazu wird klarstellend geregelt, dass die Geländemodellierung sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig ist. Die Höhenunterschiede zu den angrenzenden Plangebietsaußenrändern sowie zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist durch Böschungen (Böschungsverhältnis max. 1 : 1,5) auszugleichen.

### **6.4 Gebäudehöhendefinition**

Für den ursprünglich zur Erweiterung des WESO Werksgeländes vorgesehenen Teilbereich GI 2 im Westen des aktuellen Änderungsbereichs wurde bisher die zulässige Gebäudehöhe mit 255,2 m über Normalhöhennull begrenzt, was einer Höhe von bis zu 20 m in Bezug auf die Oberkante des Fertigfußbodens der im Südwesten nächstgelegenen Hallenkomplexe entspricht.

Für den Teilbereich GE1 hingegen wurde die zulässige Gebäudehöhe auf max. 12 m und im Bereich GE2 auf max. 10 m begrenzt, jeweils bezogen auf die Oberkante der Fahrbahndecke an einem im Plan festgesetzten Bezugspunkt am südwestlichen Ende der Straßenverkehrsfläche.

Die nun verfolgte Konzeption sieht eine Begrenzung der Zulässigkeiten zur Geländemodellierung vor (siehe oben unter Ziff. 6.3). Damit wird gewährleistet, dass sich die Industrie- und Gewerbeflächen im Plangebiet im Norden an die Höhe der angrenzend verlaufenden Jakob-Heuser-Straße anschließen und nach Süden sanft abfallen. Da Gebäude in Gewerbegebieten i.d.R. mit der Erdgeschosebene auf dem Höhenniveau des umgebenden Baugrundstücks liegen, wird die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes selbst bezogen. Damit bleibt gewährleistet, dass auch für den Fall, dass der zulässige Rahmen für die Geländemodellierung nicht ausgeschöpft wird, sich die Gebäude am Höhenverlauf des Grundstücks orientiert. Mit dieser Kombination aus Gelände- und Gebäudehöhenfestsetzung wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung in den umgebend vorhanden Rahmen einfügen wird.

In den Teilbereichen GE1 und GE2 bleiben die festgesetzten Gebäudehöhen unverändert, die Festsetzung im Teilbereich GI2 wird mit dem Teilbereich GE1 gleichgeschaltet (12 m), da diese beiden Teilbereiche künftig als ein Betriebsgelände genutzt werden.

## 6.5 Randeingrünung

Der im südöstlichen Randbereich ehemals vorhandene Gehölzbestand wurde im Rahmen einer Grundstückspflege auf den Stock geschnitten und soll nun in dem nach Süden verschobenen randlichen Böschungsbereich als dichte Randeingrünung aus standortheimischen Gehölzen wieder aufgebaut werden. Hierzu wird ein 8 m breiter Streifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

## 6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden auch keine der im Ursprungsbebauungsplans enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen nach § 91 HBO geändert. Diese gelten unverändert weiter.

## 6.7 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Obwohl im vereinfachten Verfahren die Erforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB entfällt, entbindet dies nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach den Vorschriften des § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung.

Eine Änderung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist jedoch nicht erforderlich, da durch die Änderungsinhalte kein, über die bisher geltenden Zulässigkeiten hinausgehender Eingriff planerisch vorbereitet wird.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen auch nicht auf der Hand. Insofern entsteht auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

### 6.7.1 Artenschutzrechtliche Hinweise für die Umsetzungsebene

Der, unabhängig von der vorliegenden Bebauungsplanänderung geplante Abbruch der ehemaligen Bahngelände im Plangebiet wird bereits in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde artenschutzfachlich begleitet.

In Folge der neuen Regelungsinhalte aus der Bebauungsplanänderung entstehen keine artenschutzfachlichen Erfordernisse.

In Bezug auf den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten wird auf die Regelungen des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) zu

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG)

hingewiesen.

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Außerdem wird auf die Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) hingewiesen.

## 6.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

### 6.8.1 Berücksichtigung stadtklimatischer Belange

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

- wasserdurchlässige Gestaltung von Fußwege- und Stellplatzflächen,
- anteilige Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- anteilige Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).

## 7 Flächenbilanz

	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Industriegebiet	8.082 qm	37,3 %
Gewerbegebiet	10.344 qm	47,7 %
davon:		
Randeingrünung	859 qm	4,0 %
Straßenfläche	2.404 qm	11,1 %
Verkehrsgrün	853 qm	3,9 %
<b>GESAMT</b>	<b>21.683 qm</b>	<b>100,0 %</b>

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha. Hier von entfallen rd. 85 % auf festgesetzte Industrie- und Gewerbeflächen sowie 11 % auf

die geplante Erschließungsstraße. Die südlich daran angrenzenden Böschungflächen, die als Verkehrsgrün festgesetzt sind, umfassen rd. 4 % des Änderungsbereichs.

## **8 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (--> sog. Kapazitätsgrenze). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*