



**Stadt Gladenbach
Stadtteil Mornshausen**

Bebauungsplan „Hüttenweg“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

April 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Grundlagen und Erforderlichkeit	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3	Verfahren	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	5
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP).....	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	8
2.4.1	Immissionsschutz.....	8
2.4.2	Gewässerschutz.....	8
2.4.3	Abflussgebiet und Überschwemmungsgebiet	9
2.4.4	Sonstiges	9
3	Festsetzungen	9
3.1.1	Gewerbegebiet (GE)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	10
3.2.2	Baumassenzahl (BMZ) und Höhe baulicher Anlagen	10
3.2.3	Bauweise.....	10
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Verkehrerschließung	11
3.5	Immissionsschutz.....	11
3.6	Baugestaltung	12
3.7	Niederschlagswasserbehandlung	13
3.8	Grünordnung	13
3.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
4	Flächenbilanz	14
5	Begriffsbestimmungen	15

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG-Daten)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG-Daten).....	2
Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt	5
Abbildung 5: Digitales Geländemodell mit Luftbild Schummerung	6
Abbildung 6: FNP – vor der Änderung	7
Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf	7
Abbildung 8: benachbarter Bebauungsplan.....	8
Abbildung 9: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil	9
Abbildung 10: RMV-Haltestellenkarte	11

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

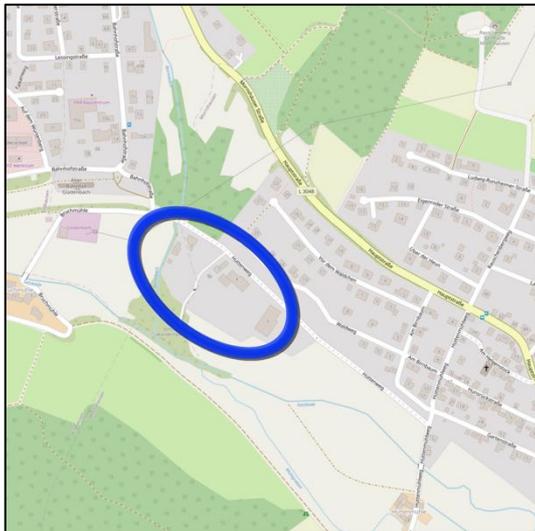


Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis

Die im Bereich des Hüttenweges ansässigen Unternehmen Sekuratek und Entek haben bei der Stadt Gladenbach einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eingereicht. Hintergrund des Antrages ist das vorgetragene Erfordernis zur Erweiterung der benachbarten Betriebsgelände der beiden Firmen zur mittel- bis langfristigen Standortsicherung.

Die beiden Unternehmen sind auf Recycling und Entsorgung sowie Boden- und Flächenschutz spezialisiert. Die geplante Erweiterung soll die zukünftige Entwicklung der Firmen sichern und zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Die Stadt Gladenbach unterstützt das Vorhaben unter anderem auch durch den Verkauf der angrenzenden ehemaligen

Grünschnittdeponie (Flurstücke 2/3 und 3/2), die in das Betriebsgelände der Fa. Entek integriert werden soll.

Planungsrechtlich gelten die Erweiterungsflächen derzeit als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Auch die bereits gewerblich genutzten nordöstlichen Flächen wurden bisher nicht per Bebauungsplan festgesetzt. In dem Sinne soll auch das bestehende Betriebsgelände in den Bebauungsplan einbezogen werden um so einen einheitlichen Zulässigkeitsrahmen zu schaffen.

Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach ist das Betriebsgelände im derzeitigen Bestand bereits als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Der südlich angrenzende Erweiterungsbereich hingegen ist als „Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland“ dargestellt. Daher ist für diesen Bereich auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach hat daher in ihrer Sitzung am 20.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Hüttenweg" sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Mornshausen beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

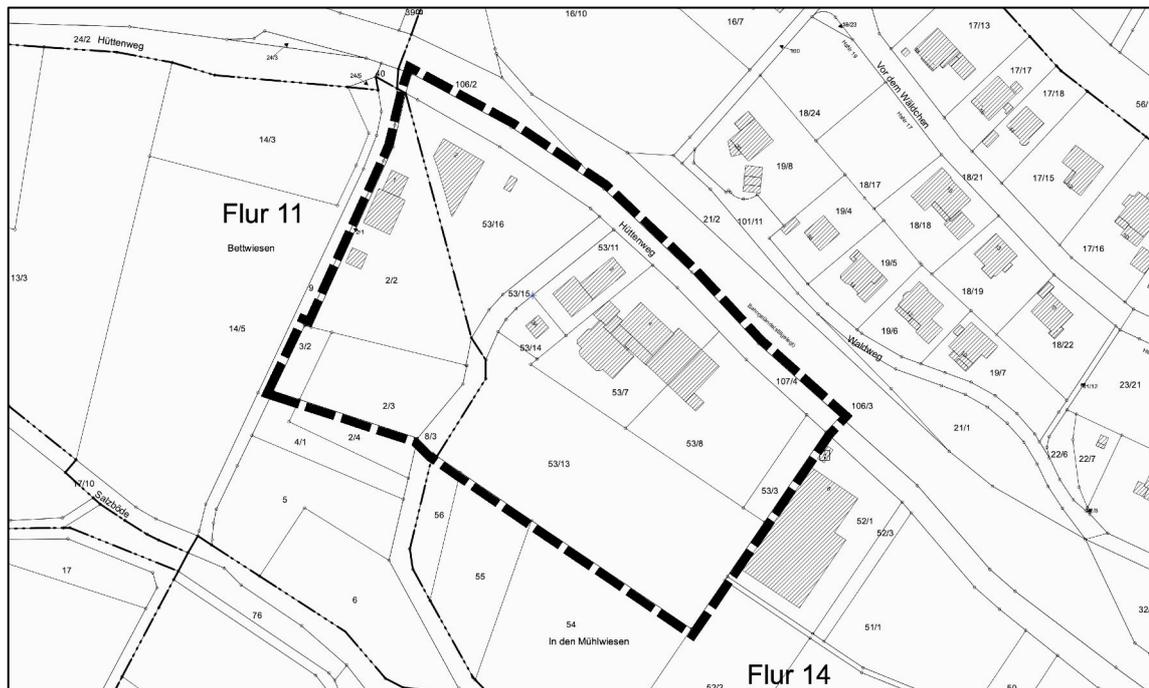


Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG-Daten)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG-Daten)

Das Plangebiet befindet sich in der Aue der Salzböde, ist weitgehend eben und umfasst eine Fläche von rd. 2 ha. Die zu erweiternde, bislang nicht bebaute Fläche beläuft sich auf rd. 0,8 ha. Im Nordosten wird das Plangebiet durch den stillgelegten Bahndamm, im Südosten durch das Gelände der Firma *Berth* begrenzt.

Die restliche Begrenzung des Plangebiets erfolgt durch die umlaufenden Bachläufe im Nordwesten und Süden: Dabei handelt es sich um den Bornbach, der in die Salzböde

mündet, sowie um einen weiteren, ab dem Wirtschaftsweg sichtbaren, nach Osten verlaufenden Bachlauf.

Der räumliche Geltungsbereich umschließt die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung Gladenbach, Flur 11, Flurstücke: 2/2, 3/1, 8/3 (tw.)

Gemarkung Mornshausen, Flur 14, Flurstücke: 53/3, 53/7, 53/8, 53/11, 53/13, 53/14, 53/15, 53/16 und 107/4 (tw.).

Wobei es sich bei den Flurstücken 2/3 und 3/2 der Flur 11 und dem Flurstück 53/13 der Flur 14 um die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen handelt.

Die ehemalige Grünschnittdeponie (Flurstücke 2/3 und 3/2), die sich auf der Erweiterungsfläche befindet wurde durch die Stadt Gladenbach an die Fa. Securatek verkauft.

Die Erschließung ist bereits über den nördlich des Betriebsgeländes verlaufenden Hüttenweg gesichert.

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren nicht vor. Insofern ist das Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung) im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.07.2023
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

1.4 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 sein¹.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

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“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen 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“.⁵*

1.4.1 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 Gemeinde, 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.

Wald, landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie zu Wohnzwecken verwendete Flächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen.

Gem. Umweltbericht handelt es sich in dem Gebiet um Flächen mit meta- bis polyhemeroben Böden, deren natürliche Bodenfunktion/ natürliche biotische Tragfunktion⁶ bereits stark eingeschränkt sind. Alle Flächen des Plangebiets, die zu Gewerbegebiet

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 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.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„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 Gemeinde 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.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

⁶ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

festgesetzt werden sind dementsprechend bereits vollständig aus der Beurteilung nach Bodenvierer Hessen ausgeschlossen und werden auch nicht landwirtschaftlich genutzt. Somit liegt bei Bebauung dieser keine planerisch relevante Beeinträchtigung der Bodenfunktion vor.

Aufgrund der durch den nördlich verlaufenden ehemaligen Damm abgetrennten Lage des Betriebsstandortes von der Siedlung Mornshausen, scheidet die Suche nach Erweiterungsflächen durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang aus.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

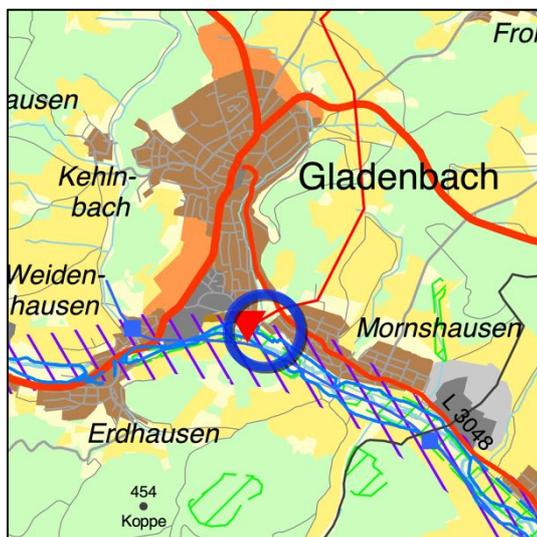


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Stadt Gladenbach ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Mittelzentrum* mit Gladenbach als zentraler Ortsteil eingestuft.⁷

Die Fläche selbst liegt in einem

- "Vorranggebiet Siedlung - Bestand"⁸ - nördlicher Teilbereich/ bestehendes Gewerbegebiete
- "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz"⁹ - südöstlich umschließend
- "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft"¹⁰ - südlicher Teilbereich/ geplantes Gewerbegebiete
- "Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion"¹¹ - gesamter Geltungsbereich
- „Vorbehaltsgebiet für Natur und Land-

schaft"¹² - südlichster Randbereich

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine Hochspannungsleitung.

In den **"Vorranggebieten Siedlung - Bestand"** soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden. Hier gilt, dass diese neben bestehenden Siedlungen mitunter Standorte für kleinere gewerbliche Bauflächen fassen. Im FNP ist das betroffene Areal innerhalb des Vorranggebiets bereits als "Gewerbliche Fläche" dargestellt, sodass die Nutzung und Entwicklungsrichtung bereits vorgegeben ist. Der Festsetzung dieser Fläche geringer Größe als Gewerbegebiet auf Ebene des B-Plans stehen somit keine raumplanerischen Belange entgegen.

Das **"Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz"** zeigt in diesem Fall die Überschwemmungs-Abgrenzung eines HQ100 Hochwassers der Salzböde. Allgemein sind in Vorranggebieten dieser Art die Hochwasserrückhaltung und der

⁷ aus RPM 2010: 4.3-10 bis 4.3-12 (Z).

⁸ aus RPM 2010: 5.2-1

⁹ aus RPM 2010: 6.1.4-6

¹⁰ aus RPM 2010: 6.3-2

¹¹ aus RPM 2010: 6.1.3-1

¹² aus RPM 2010: 6.1.1-2

Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln und dementsprechend Bebauungen jeglicher Art zu unterlassen. Das Vorranggebiet grenzt unmittelbar an das Plangebiet, hat allerdings keine Überschneidung mit diesem und dementsprechend auch keine planerische Relevanz.

In den **"Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft"** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Allerdings sind die Böden des Plangebiets als meta- bis polyhemerob einzustufen und schon lange nicht mehr in landwirtschaftlicher Nutzung. Mitunter deshalb, allen voran aber aufgrund der kleinflächigen Erweiterung von < 0,8 ha (Netto-Überbauung: < 0,64 ha) ist das Vorhaben als nicht-raumbedeutsam einzustufen.

Die **„Vorbehaltsgebiete für Klimafunktionen“** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern, Produktion und Transport von frischer und kühler Luft dürfen nicht behindert werden. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden durch die Festsetzungen berücksichtigt (z.B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen und von Flachdächern, wasserdurchlässige Gestaltung der Fußwege- und Stellplatzflächen). Es wird keine riegelartige Bebauung vorbereitet und in der ansonsten windoffenen Salzböde-Aue sind erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen der überregionalen Luftleitfunktion nicht feststellbar.



Abbildung 5: Digitales Geländemodell mit Luftbild Schummerung

"Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft" sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Vor Ort soll dieses dem Erhalt und der Entwicklung der Auenlandschaft des Salzbödetals dienen. Das Plangebiet ist allerdings aufgeschüttet und erhebt sich somit 1 bis 2 m über die Auenlandschaft (vgl. nebenstehende Abbildung). Da dieses nur geringfügig mit dem Vorbehaltsgebiet überlappt, ist aufgrund des Versatzes von keinem Mehrwert des Gebiets für die Aue und somit von keiner Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets bei Bebauung auszugehen. Bei der Überschneidung des Vorbehaltsgebiets und des Plangebiets ist dementsprechend von einer planerischen Unschärfe seitens des Regionalplans auszugehen.

Insofern ist das Vorhaben als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung einzustufen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

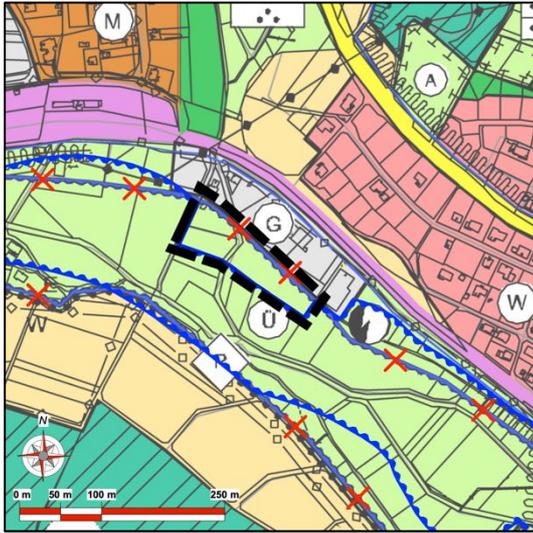


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

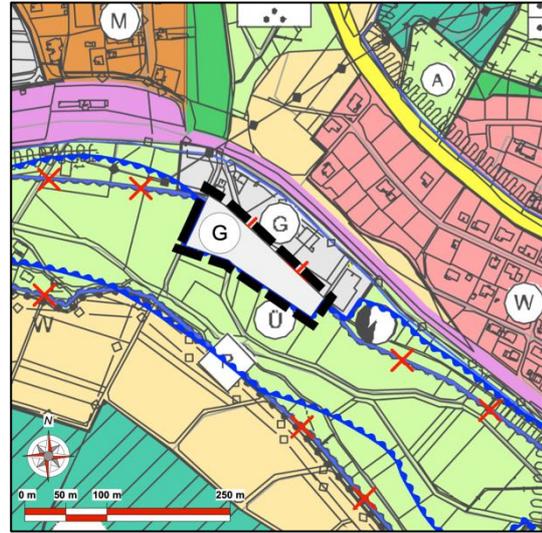


Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf

Die bestehenden Betriebsgelände der Fa. *Securatek* und *ENTEK* sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Die für die betriebliche Erweiterung vorgesehenen Flächen sind als „Dauergrünland“ dargestellt.

Insofern ist, unter Berücksichtigung des sog. „Entwicklungsgebotes“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Erweiterungsflächen werden im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgenden Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ (G) geändert

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

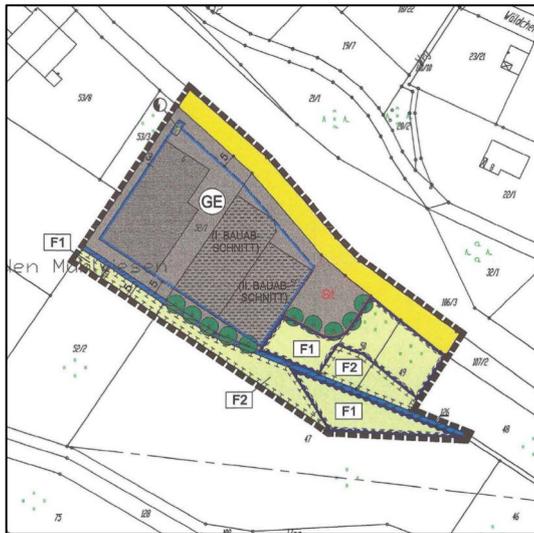


Abbildung 8: benachbarter Bebauungsplan

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend schließt das Betriebsgelände der Firma *Berth* an, das planungsrechtlich durch den Bebauungsplan "Hüttenweg / Fa. Berth" (rechtskräftig seit 11.07.2000) als "Gewerbegebiet" (GE, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt ist. Entlang der zur freien Landschaft nach Südwesten bis Südosten exponierten Flanken wurden Eingrünungsmaßnahmen geregelt und "Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.

Der im Norden tangierende *Hüttenweg* wurde als „Verkehrsfläche“, die den Graben umfassende Fläche im Südwesten als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" festgesetzt.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Immissionsschutz

Nordöstlich des Gewerbegebiets beginnt in rd. 30 m Entfernung die Siedlungslage Mornshausen mit Wohnbebauung, in westlicher Richtung liegt rd. 200 m entfernt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus. Aus diesem Grund hat *Securatek* hinsichtlich der Lärmimmissionen bereits ein Immissionsgutachten¹³ beauftragt. Dieses berücksichtigt das nordöstliche Wohngebiet, sowie den landwirtschaftlichen Betrieb.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für die Einhaltung der Orientierungswerte die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} erforderlich ist. Diese werden entsprechend den Vorgaben des Gutachtens in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

2.4.2 Gewässerschutz

Westlich des Plangebiets fließt der Bornbach direkt entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets. Ein weiterer Graben, im Gelände sichtbar ab dem das Gebiet durchkreuzenden Wirtschaftswegs, zieht sich unmittelbar entlang der südlichen Grenze.

Zu beiden Bachabschnitten ist der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen einzuhalten. Dieser wird überwiegend in einer Tiefe von 10 m als solcher festgesetzt. Da das bestehende Betriebsgelände bereits zulässigerweise, auch gewässernah, bebaut ist und damit faktisch als "Innenbereich" anzusehen ist, wird der Schutzstreifen im Westen im Bereich der Bebauung auf 5 m reduziert - zumal hier bereits drei Gebäudeteile in den Gewässerrandstreifen hineinreichen. Die Gewässerrandstreifen werden i.R. der Bauleitplanung nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften gesichert und entwickelt.

¹³ Immissionsberechnung Nr. 5830 „Bauleitplanung der Stadt Gladenbach, Stadtteil Mornshausen; Bebauungsplan „Hüttenweg“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes; Schallimmissionsberechnung“. - A. Pfeifer, Dipl.-Ing. Schalltechnisches Büro Ehringshausen, Stand 11.03.2025.

2.4.3 Abflussgebiet und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Salz-
 böde, entlang der Südflanke grenzt auch das Abflussgebiet an (HWRM Hessen). Sowohl
 das Abfluss- als auch das Überschwemmungsgebiet werden im Rahmen der Bauleitpla-
 nung berücksichtigt und nicht überplant.

2.4.4 Sonstiges

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet darüber hinaus keine weiteren
 übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen fest-
 gestellt (Online-Fachinformationssysteme des HLNUG: *Gruschu-Hessen, Natureg-Vie-*
wer, Hochwasserrisikomanagement-Viewer).

3 Festsetzungen

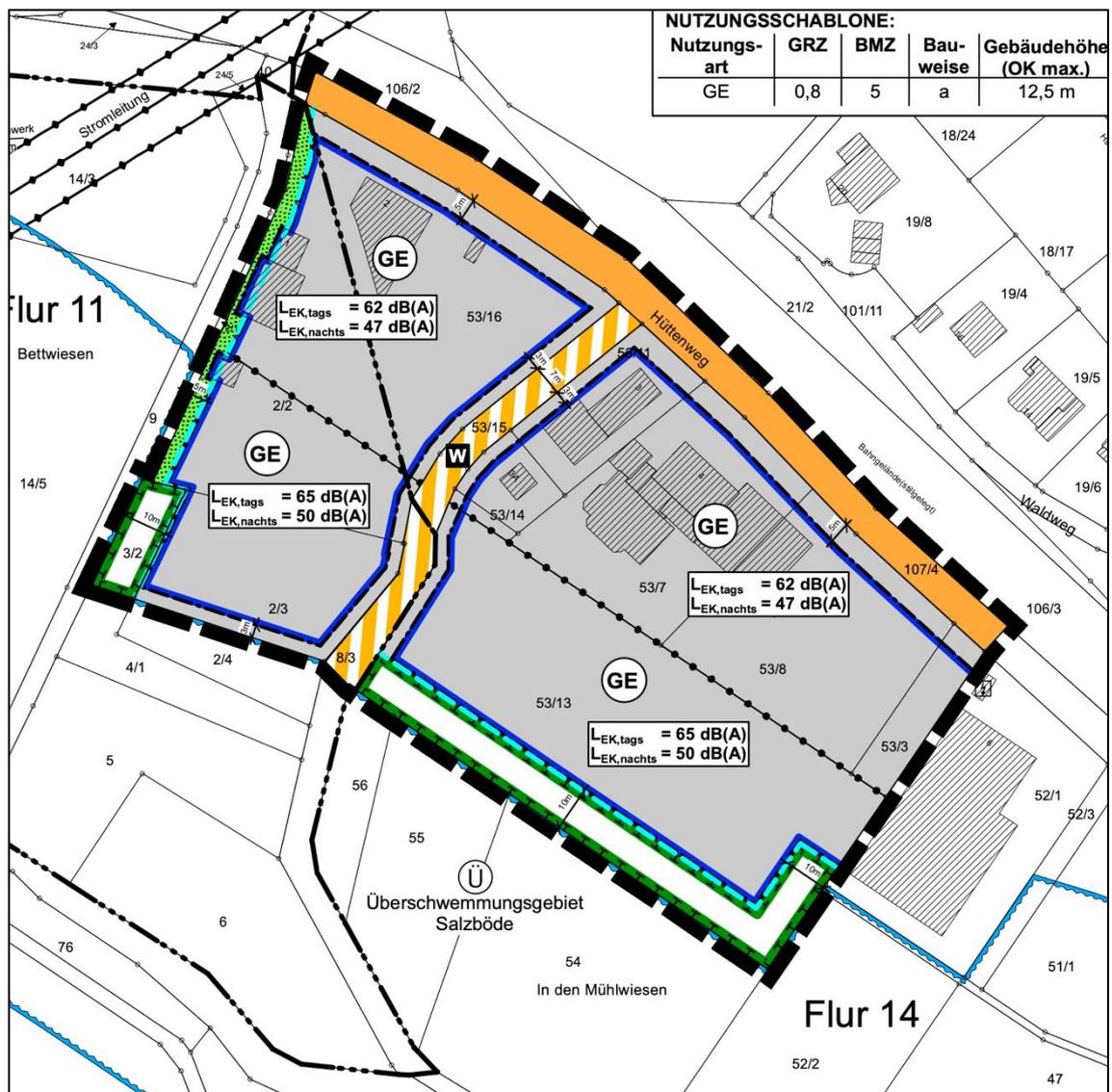


Abbildung 9: Bebauungsplanvorentwurf - Planteil

3.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der beabsichtigten und umgebenden Nutzung wird das Plangebiet überwiegend gem. § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können darüber hinaus 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.

Unter Berücksichtigung des Anpassungsgebotes nach § 1 Abs. 4 BauGB wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet (GE) die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung im Gebiet produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Fläche einnimmt.

3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Gewerbegebiet GE wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus. Dementsprechend sind keine Regel-Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

3.2.2 Baumassenzahl (BMZ) und Höhe baulicher Anlagen

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird gem. § 21 BauNVO hier eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) wird auf 12,5 m in senkrechter Projektion zur Oberkante des Fertigfußbodens vorgeschrieben.

3.2.3 Bauweise

Auf sämtlichen Flächen des Gewerbegebiets wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit darf die Länge der Gebäude, unter Wahrung der seitlichen Grenzabstände, mehr als 50 m betragen.

3.3 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am äußeren Verlauf der festgesetzten Gewerbeflächen, so dass eine max. Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen gewährleistet wird.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Verkehrserschließung

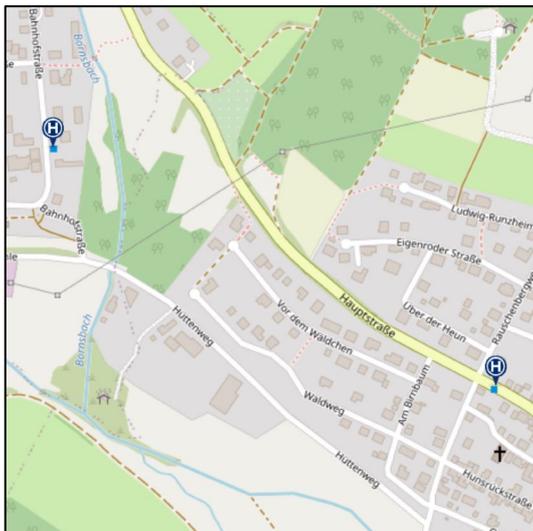


Abbildung 10: RMV-Haltestellenkarte

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie auch jetzt über den parallel zum Plangebiet verlaufenden *Hüttenweg*, der im Nordwesten auf die *Bahnhofstraße* mündet, über die der Anschluss an Gladenbach und das klassifizierte überörtliche Straßennetz (Landesstraße 3048) gewährleistet ist.

Beide im Gebiet ansässigen Betriebe weisen keinen nennenswerten Publikumsverkehr auf. Im Bereich des Hüttenweges sind ausreichende Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist grundsätzlich über die noch fußläufig erreichbaren RMV-Haltestellen "Gladenbach Alter Bahnhof" und "Gladenbach-Mornshausen Rauschenbergweg" möglich (vgl. nebenstehende Abbildung), allerdings aufgrund der beträchtlichen Entfernung nicht mehr als attraktiv zu bewerten.

und "Gladenbach-Mornshausen Rauschenbergweg" möglich (vgl. nebenstehende Abbildung), allerdings aufgrund der beträchtlichen Entfernung nicht mehr als attraktiv zu bewerten.

3.5 Immissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch-/ Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte ¹⁴	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

¹⁴ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleit-satz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

In Anbetracht der räumlichen Nähe zu Wohngebieten und zu einer Außenbereichsbebauung mit Wohnnutzung wurde, um möglichen Immissionskonflikten vorzubeugen, im Vorfeld der Bauleitplanung ein Immissionsgutachten¹⁵ beauftragt, welches folgende Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen des Bebauungsplans vorschlägt:

GE Nordosten tags: $L_{EK} = 62 \text{ dB(A)}$ nachts: $L_{EK} = 47 \text{ dB(A)}$

GE Südwesten tags: $L_{EK} = 65 \text{ dB(A)}$ nachts: $L_{EK} = 50 \text{ dB(A)}$

Für die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} sprechen folgende städtebaulichen Gründe:

- Rücksichtnahme auf schutzwürdige Bebauung,
- Konfliktbewältigung bei der Überplanung von Gemengelagen,
- Vorbeugung gegenüber dem „Windhundprinzip“ (Möglichkeit der Emissionsbegrenzungen bei Erstansiedlungen).

3.6 Baugestaltung

Gemäß § 81 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. In dem Sinne sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Außenwerbung ist mit einer maximalen Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nur an Stätten der eigenen Leistung und unterhalb der Trauflinie zugelassen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig. Grellbunte, metallisch glänzende Materialien wie glasierte Fliesen, Kunststoff oder Faserzement sind an Fassaden und Sockeln unzulässig. Außenmauern müssen verputzt oder verkleidet werden. Ebenso ist die Anlage von Schottergärten ausgeschlossen.

¹⁵ Immissionsberechnung Nr. 5830 „Bauleitplanung der Stadt Gladenbach, Stadtteil Mornshausen; Bebauungsplan „Hüttenweg“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes; Schallimmissionsberechnung“. - A. Pfeifer, Dipl.-Ing. Schalltechnisches Büro Ehringshausen, Stand 11.03.2025.

3.7 Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus ist gemäß § 37 Abs. 4 HWG auch die Verwertung von Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) eine gesetzlich zulässige und gewünschte Alternative zur ortsnahen Versickerung, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter oder dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen, so dass es zu keiner Abflussverschärfung in Folge der Bebauung kommt.

3.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume auch in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Biotop-, Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Fußwegen und Stellplatzflächen.

Gehölzstrukturen

Aufgrund ihrer Wertigkeit im Naturhaushalt und ihrer Funktion als landschaftliche Einbindung sind die gehölzbestandenen Randbereiche zu erhalten. Ebenso sind bestehende standortheimische Laubgehölze zu erhalten. Abgängige sowie bau-/erschließungsbedingt zu entfernende sind durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Begründung der Grundstücksfreiflächen

Im Gewerbegebiet sind nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und zu mindestens 30 % mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen und/oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen.

3.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 sollen¹⁶. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der 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.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Auflagen zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets,
- Beschränkung des Versiegelungsgrads sowie
- Mindestens extensive Dachbegrünung von Flachdächern
- der Ausschluss von Schottergärten.

4 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet	16.231 qm	79,5 %
Straßenfläche	1.579 qm	7,8 %
Maßnahmenflächen	1.573 qm	7,7 %
Wirtschaftsweg	785 qm	3,8 %
Grünfläche	247 qm	1,2 %
GESAMT	20.415 qm	100,0 %

¹⁶ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

5 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 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, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baumassenzahl (BMZ) – 6,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 5,0 = 5.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 5.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

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)