

Stadt Hanau

Stadtteil Steinheim

Bebauungsplan Nr. 746
„Gewerbegebiet an der Darmstädter Straße“

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Entwurf

Grünordnung:

**natur
Profil**

Planung und Beratung

Dipl. Ing. M. Schaefer

Alte Bahnhofstraße 15

61169 Friedberg

Tel.: 0 60 31-20 11

Fax: 0 60 31-76 42

[e-mail: info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33

telefax (060 71) 493 59

e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80132-P

Bearbeitet: 14.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Lage des Plangebietes	4
3.	Verfahren	6
4.	Übergeordnete Planungen.....	6
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
5.	Bestehendes Baurecht	7
5.1	Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP Nr. 23 „Darmstädter Straße Süd“	7
5.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP Nr. 34 „Darmstädter Straße Süd II“.....	9
6.	Bestand.....	11
6.1	Landschaftsanalyse und –bewertung	11
6.1.1	Schutzgebiete und Objekte.....	11
6.1.2	Naturräumliche Einheit und Relief	12
6.1.3	Geologie und Boden	12
6.1.4	Wasserhaushalt	12
6.1.5	Klima / Luft.....	12
6.1.6	Flora / Fauna / Lebensräume	13
6.1.7	Landschaftsbild und Erholungsfunktion	14
6.2	Städtebauliche Bestandsbeschreibung	14
7.	Planung.....	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1.1	Art der Nutzung.....	15
7.1.2	Maß der Nutzung	16
7.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
8.	Grünordnerische Festsetzungen	18
9.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
10.	Artenschutz.....	19
11.	Immissionsschutz	20
12.	Ver- und Entsorgung.....	20
13.	Erschließung	21
14.	Bodenverunreinigungen.....	21
15.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Umweltbericht	21
16.	Städtebauliche Daten	22

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes</i>	4
<i>Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)</i>	5
<i>Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Hauptkarte, Planstand</i>	6
<i>Abb. 4: Auszug Planbild Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP Nr. 23 „Darmstädter Straße“</i>	7
<i>Abb. 5: Auszug Planbild Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP Nr. 34 „Darmstädter Straße Süd II“</i>	9
<i>Abb. 6: Auszug Übersicht LSG „Stadt Hanau“, Quelle: www.hanau.de</i>	11

Anlagen

- Bestandsplan vom 13.05.2019, Naturprofil, Friedberg
- Umweltbericht, Gliederung, Stand Mai 2019, Naturprofil, Friedberg
- Verkehrsuntersuchung, Stand Mai 2019, iMB PLAN, Frankfurt am Main
- Prüfung der Einbindung des Baumbestands in eine geplante Baumaßnahme,
Stand 24.04.2019, SVB Leitsch GmbH, Nauheim

1. Ziel und Zweck der Planung

Das allgemeine Ziel der Planung liegt in der Schaffung von Planungsrecht für eine Erweiterung des vor Ort bestehenden Gewerbebetriebes. Hierdurch wird ein Beitrag zur Standortsicherung sowie zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen geleistet. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der aktuelle Bedarf der Firma „Flexa GmbH & Co. Produktion und Vertrieb KG“, die nach Süden hin, auf dem bisher als Sportplatz genutzten Gelände „Sportverein 1910 Germania Steinheim e.V.“ eine Betriebserweiterung plant. Gleichzeitig soll auch für die bislang unbebauten Flächen westlich der Darmstädter Straße Planungsrecht für eine gewerbliche Arrondierung geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt ca. 750 m südlich der bebauten Ortslage des Stadtteils Steinheim und umfasst die beiderseits der Darmstädter Straße gelegenen Flächen des Betriebsgeländes der Firma Flexa, die Flächen des bisherigen Sportgeländes des „Sportverein 1910 Germania Steinheim e.V.“ mit dem bestehenden Vereinsheim/Gaststätte und den Sportplatz sowie die gegenüber gelegen Grundstücke westlich der Darmstädter Straße und Teilflächen der Darmstädter Straße selbst.

Die Lage des Plangebiets ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

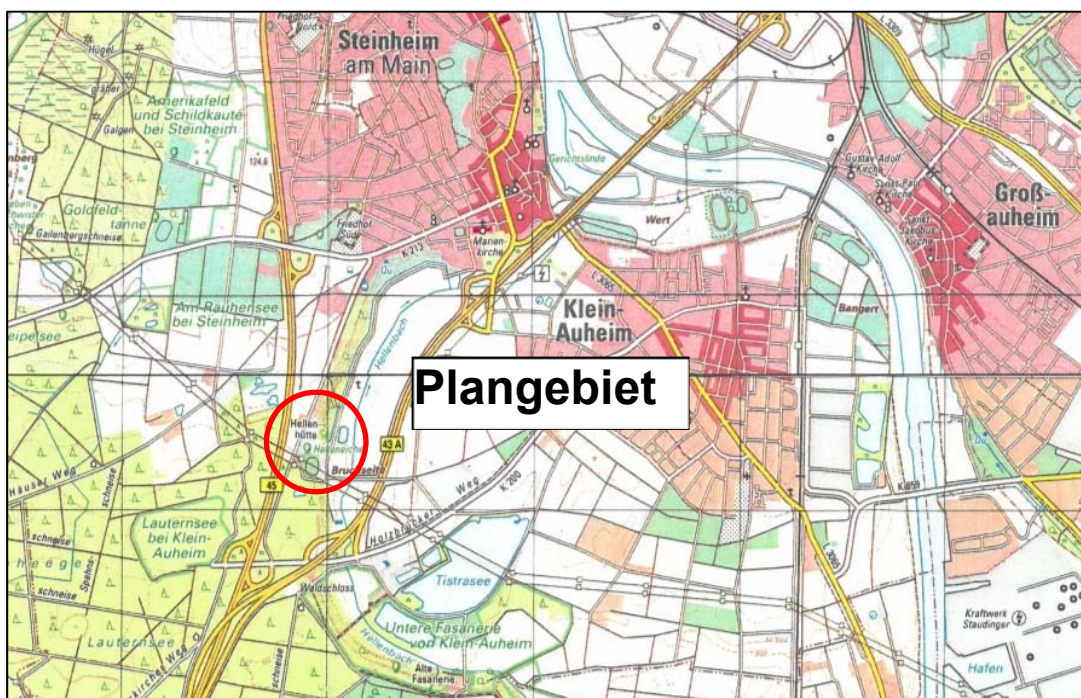


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes und östlich der Darmstädter Straße befindet sich ein Wohngebäude mit zugehörigen Gartenflächen. Weitere vereinzelte Wohngebäude sind ca. 70 m weiter nördlich gelegen.

Westlich der Darmstädter Straße und nördlich des Plangebietes schließen Grab- und Freizeitgärten an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße 45 an. Im Süden erstrecken sich Waldflächen. Im Osten grenzen ebenfalls Waldflächen unmittelbar an, die sich in ca. 50 m Entfernung an landwirtschaftlich genutzte Flächen angliedern.

Die genaue Lage und Abgrenzung der sich im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke können der nachfolgenden Karte entnommen werden.

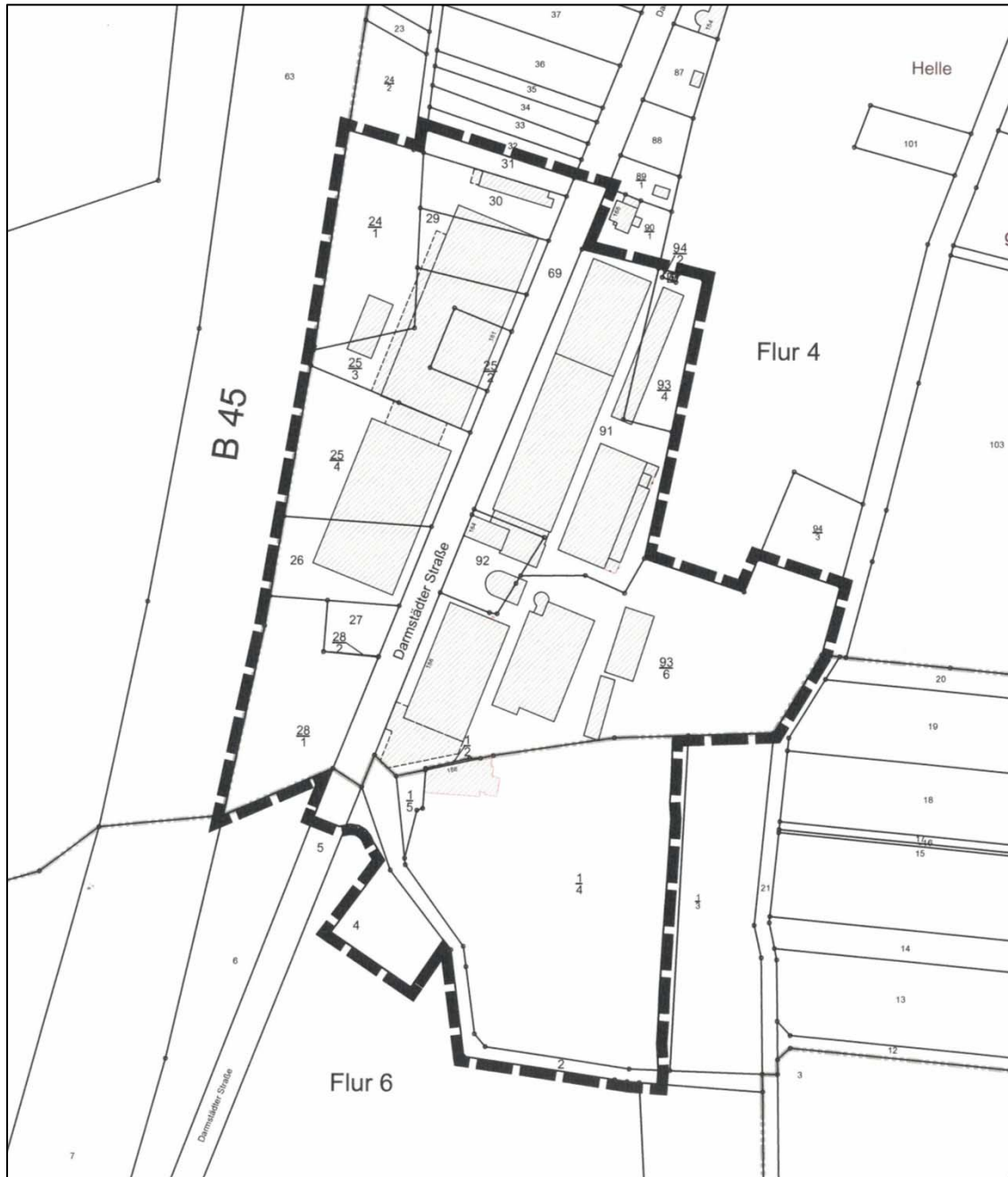


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Bebauungsplan Nr. 746 „Gewerbegebiet an der Darmstädter Landstraße“ überplant dabei die folgenden in der Gemarkung Steinheim gelegenen Flurstücke Flur 4 Nr. 24/1, 25/2, 25/3, 25/4, 26, 27, 28/1, 28/2, 29, 30, 31, 69 teilweise (Straßenparzelle), 91, 92, 93/4, 94/2 und 93/6 sowie die Flurstücke Flur 6 Nr. 1/2, 1/4 teilweise, 1/5, 2 teilweise (Wegeparzelle), 4 teilweise und 5 teilweise (Straßenparzelle).

3. Verfahren

Es wird ein Vollverfahren nach BauGB durchgeführt; der Bebauungsplan wird mit Umweltprüfung erstellt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt den überwiegenden Teil der im Plangebiet gelegenen Flächen als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ bzw. „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dar. Die im Südosten gelegenen Flächen sind als Grünfläche (Sportanlage) dargestellt. Die östlich gelegene Fläche ist als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

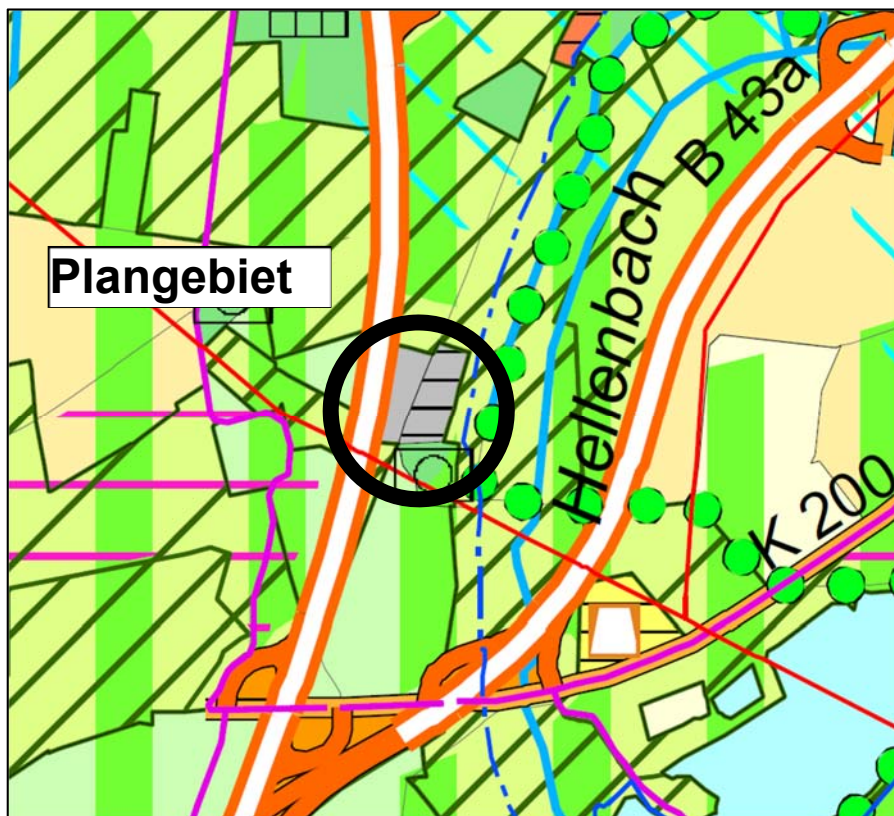


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Hauptkarte, Planstand 31.12.2017, Blatt 4 mit Lage des Plangebietes, Quelle: www.region-frankfurt.de

5. Bestehendes Baurecht

Für zwei westlich der Darmstädter Straße gelegene Gebiete besteht bereits Planungsrecht in Form zweier vorhabenbezogener Bebauungspläne, nämlich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP Nr. 23 „Darmstädter Straße Süd“ und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP Nr. 34 „Darmstädter Straße Süd II“.

Der Bebauungsplan Nr. 746 ersetzt daher innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungspläne in allen ihren Festsetzungen.

Sonstige Bebauungspläne sind nicht betroffen.

5.1 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP Nr. 23 „Darmstädter Straße Süd“

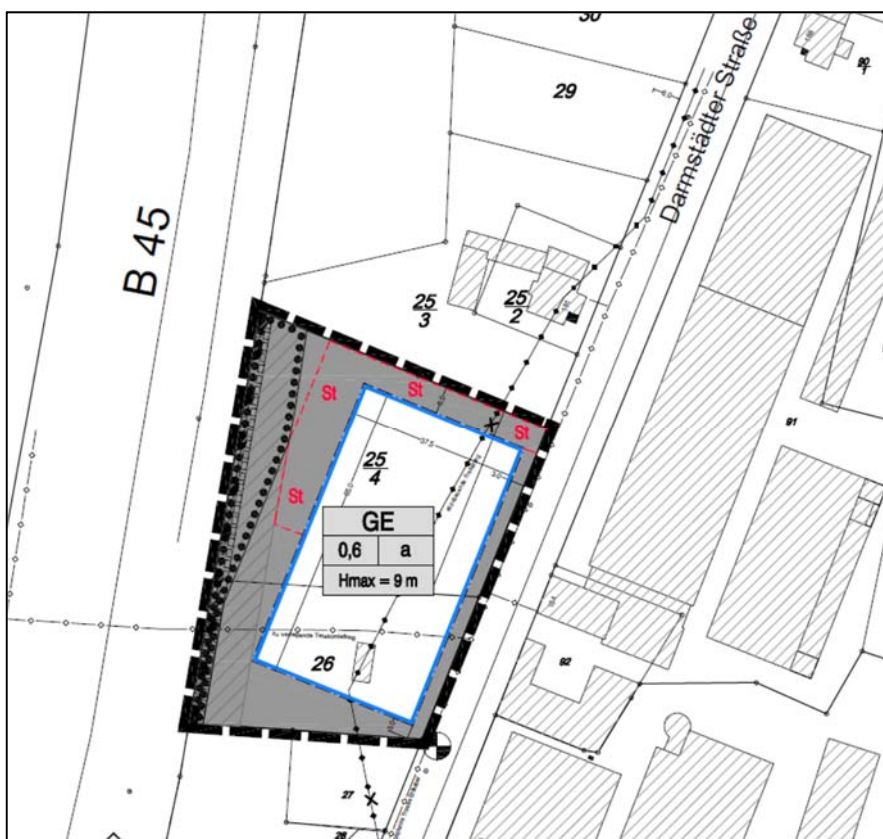


Abb. 4: Auszug Planbild Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP Nr. 23 „Darmstädter Straße“

Als wesentliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als „Gewerbegebiet“ zu benennen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wurde darüber hinaus festgesetzt, dass hier nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Errichtet wurde innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine Produktions- und Lagerhalle.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt sowie die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 9 m - bezogen auf die Straßenoberkante der angrenzenden Darmstädter Straße - begrenzt. Diese festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von über 50 m zulässig. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen orientieren sich an dem geplanten Hallenbau.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für sie hierfür vorgesehenen Fläche zulässig.

Wie dem oben gezeigten Planbild zu entnehmen ist, erstreckt sich die festgesetzte Fläche für Stellplätze nordwestlich und nördlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der 20 m Bauverbotszone der B 45.

Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen betreffen neben einer Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen und deren Begrenzung auf eine Höhe von 2 m sowie Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. So sind mit Blick auf die benachbarte Bundesstraße 45 innerhalb der Bauverbotszone Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Weiterhin geregelt wird u. a. die zulässige Zahl der Werbeanlagen, die Begrenzung auf eine Werbeanlage pro Gebäude, das Verbot von Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder die Begrenzung der maximalen Höhe von Werbeanlagen auf die angrenzende tatsächliche Gebäudehöhe.

Als weitere zeichnerische Festsetzungen sind insbesondere das Verbot der Errichtung von Ein- und Ausfahrten entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zur B 45 hin sowie die Festsetzung einer Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel einer Erhaltung der in diesem Bereich vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu benennen. Darüber hinaus ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers Bund festgesetzt, um hier Zugänglichkeit der Straßenböschungen zu der angrenzenden B 45 zu gewährleisten.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zudem so zu errichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen auf den auf der B 45 fließenden Verkehr ausgehen.

Der Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Rahmen der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte ökologische Wertminderung von ca. 45.600 Wertpunkten, erfolgte durch Erwerb der entsprechenden Ökopunkte vom Ökopunktekonto der Stadt Hanau durch den Vorhabenträger.

5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP Nr. 34 „Darmstädter Straße Süd II“.

Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan / VEP Nr. 34 setzt ein „Gewerbegebiet“ fest, und regelt, dass gemäß § 12 Abs. 3a nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nach Schaffung des Planungsrechtes durch den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde 2016 in diesem Bereich eine Produktionshalle errichtet in der nicht nur Fertigungsbereiche untergebracht worden sind, sondern im Obergeschoss auch Büros errichtet wurden.



Abb. 5: Auszug Planbild Vorhabenbezogener Bebauungsplan / VEP Nr. 34 „Darmstädter Straße Süd II“

Als Maß der baulichen Nutzungen wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt und die Höhe der Oberkante der Gebäude ebenfalls auf maximal 9 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbegrenzung der Gebäude ist auch hier die Straßenoberkante der Darmstädter Straße benannt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei an der Südgrenze ein Gebäude mit mehr als 50 m Länge ohne seitlichen Grenzabstand zulässig ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen sowie entlang der Darmstädter Straße einer Baulinie definiert. Die festgesetzte Baulinie greift dabei die bestehende Raumkante des südlich bereits bestehenden Hallengebäudes auf. Diese darf durch Gebäudeteile wie Vordächer und Dachvorsprünge etc. in einer Breite von 6 m und einer Tiefe von 3 m überschritten werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports bis zu einer Länge von 30 m sind dabei an der nördlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zulässig.

Als zeichnerische Festsetzungen sind dabei neben der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts entlang der westlichen Plangebietsgrenze zugunsten des Straßenbaulastträgers der B 45 die Festsetzungen von „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten“ zu benennen.

Des Weiteren wird unmittelbar angrenzend an die westlich festgesetzte Baugrenze eine „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen“ festgesetzt, wobei mindestens 15 % dieser Fläche mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten ist. Eingriffe sind hier nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und zum Einbau von technischen Regenwasserversickerungsanlagen zulässig. Ebenso sind Eingriffe auch zu Unterhaltungs- und Pflegearbeiten des Straßennebenraums entlang der B 45 innerhalb der festgesetzten Fläche für Geh- und Fahrrecht zulässig. Ansonsten ist diese Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Als CEF-Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz beinhaltet der o. g. vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 eine Festsetzung wonach vor dem Eingriff Samen der örtlichen Sandnelkenpopulation zu sammeln und auf geeigneten Kompensationsflächen auszubringen sind. Des Weiteren sind vorm Abriss des hier ursprünglich bestehenden Wohngebäudes drei Koloniekästen auf geeigneten ruhigen Seiten der Gebäude und Hallen der Firma Flexa aufzuhängen.

Des Weiteren regelt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34, dass das auf den Dachflächen sowie unbefestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen ist. Eine gezielte Versickerung ist nur dort zulässig, wo keine Bodenverunreinigungen vorliegen. Für die Versickerung ist dabei eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die Versickerung erfolgt westlich der geplanten Halle über eine dort neu errichtete Rigole.

Zur Konfliktvermeidung mit dem nordöstlich bestehenden Wohngebäude wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die hier benannten und zugrunde gelegten Ausgangswerte wurden für die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Trotz der grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der vorbereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt innerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34 eine ökologische Wertminderung von ca. 155.427 Wertpunkten. Zum Ausgleich des Defizits hat der Vorhabenträger Ökowertpunkte vom Ökopunktekonto der Stadt Hanau erworben.

Auch der o. g. vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Regelungen u. a. zur Zulässigkeit von Werbeanlagen. Hier kann auf die gleichlautenden Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / VEP Nr. 23 verwiesen werden. Das Gleiche gilt für die Regelungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen. Zusätzlich wird geregelt, dass Solar- und Fotovoltaikanlagen aus nicht reflektierendem dunklem Material zulässig sind.

6. Bestand

6.1 Landschaftsanalyse und –bewertung

6.1.1 Schutzgebiete und Objekte

Teile der im Osten sowie Süden des Plangebietes gelegen Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Stadt Hanau“.

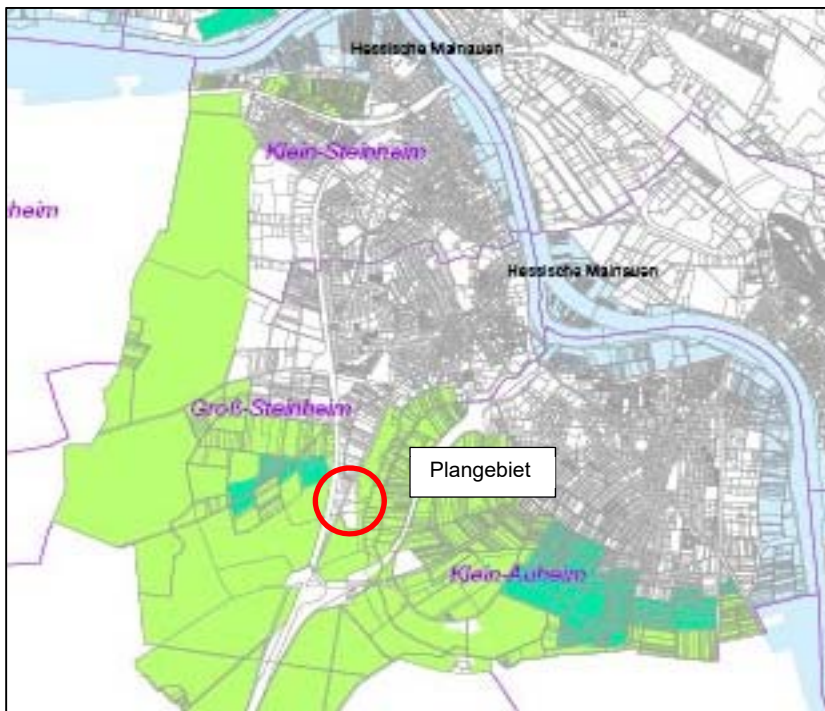


Abb. 6: Auszug Übersicht LSG „Stadt Hanau“, Quelle: www.hanau.de

Das LSG „Stadt Hanau“ umfasst die Grünflächen und Wälder rund um Hanau. Es ist in zwei Schutzkategorien unterteilt:

Die Zone I (hellgrün) umfasst ökologisch bedeutsame Bereiche als Vorrangflächen für den Biotop- und Artenschutz sowie den Gewässer-, Boden- und Klimaschutz. Ziel der Unterschutzstellung ist die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung des Naturraumes, des Landschaftsbildes o. Ä. Zone II (dunkelgrün) umfasst die für spezifische Nutzungen vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünanlagen, insbesondere kulturhistorisch bedeutsame Parkanlagen, Erholungsanlagen, wohnungsferne Freizeitgärten, Grabeland und Flächen für den Erwerbsgartenbau. (Quelle: www.hanau.de)

Im Süden des Plangebietes ist eine vorhandene Stieleiche als Naturdenkmal (Ifd. Nr. 10 der „Verordnung zum Schutz der Naturdenkmale in der Stadt Hanau“ vom 30.12.1986) ausgewiesen.

Sowohl die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Hanau“ als auch das Naturdenkmal wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.1.2 Naturräumliche Einheit und Relief

Der Geltungsbereich liegt in den naturräumlichen Haupteinheiten „Untermainebene“ (232) im Übergang der Teileinheiten „Steinheimer Terrasse“ (232.220) und „Auheim-Kleinostheimer Mainniederung“ (232.201).

Das Relief im Planungsgebiet ist durch mehrere Geländesprünge gekennzeichnet. Das bestehende Gewerbegebiet liegt auf einer Höhe von ca. 113 m ü. NHN. Die Erweiterungsfläche des Sportplatzgeländes bildet eine mehrere Meter tiefer liegende Ebene, die vermutlich aus Abgrabungen hervorgegangen ist. Nach Osten fällt das Gelände von der Terrasse in die Hellenbach-Aue auf etwa 100 m ü. NHN.

6.1.3 Geologie und Boden

Das eigentliche Planungsgebiet ist geologisch von Terrassensanden und –kiesen geprägt. Von Norden reichen auch Flugsand überdeckte Standorte in das Gebiet. Östlich schließen sich fluviatile Talsedimente und Auensedimente mit Auenlehmen an. Als Bodeneinheiten haben sich im Geltungsbereich ursprünglich Pseudogley-Braunerden, Gley-Braunerden und Braunerden entwickelt, die im vorliegenden Fall durch die Siedlungstätigkeit weitgehend überformt sein dürften. Nach Osten schließen sich mit Quellen- und Hangley, Auengley mit Gley-Kolluvisol und Gley-Vega stark wasserbeeinflusste Böden an. In den Hanglagen handelt es sich um von Quellaustritten oder Zwischenabflüssen durchzogene Standorte und in der Hellenbach-Aue um grundwasser-geprägte Böden. In diesen Bereichen ist eine mehr oder weniger natürliche Bodenentwicklung noch nachvollziehbar.

Für den Bodenschutz in der Planung stellt der Bodenvierer von Hessen im eigentlichen Geltungsbereich aufgrund der anthropogenen Überformung sowie in den umgebenden Waldbereichen keine flächenbezogene Bodenfunktionsbewertung dar.

6.1.4 Wasserhaushalt

Grundwasser:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um pliozäne Tone, Schluffe, Sande, Kiese, Braunkohle (silikatisch/organisch, mäßig-geringe Durchlässigkeit), wobei in den überbauten Bereichen die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden ist. Östlich angrenzend bilden Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit) die hydrogeologische Einheit.

Oberflächengewässer:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Wasseraustrittsstelle, die ihr Wasser den östlichen Hang hinunter in ein künstlich angelegtes Stillgewässer leitet. Ein Teil des Regenwassers aus den Gewerbeflächen wird ebenfalls dem Stillgewässer zugeführt. Der Überlauf des Teiches speist einen Wegeseitengraben, der im weiteren Verlauf dem Hellenbach zufließt. Der übrige Teil der bebauten Flächen ist an die Kanalisation angeschlossen.

6.1.5 Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des submediterran bis subkontinental geprägten Klimas der Rhein-Main-Ebene. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9-10°C bei einem mittleren Jahresniederschlag von 500 - 600 mm. Durchschnittlich weist das Gebiet 1500 Sonnenstunden auf. Die mittlere Windgeschwindigkeit ist mit 2 – 3 m/s gering, ebenso die durchschnittliche Wasserbilanz von 100-200 mm jährlich. Aus bioklimatischer Sicht ist an mehr als 27 Tagen eine Wärmebelastung gegeben.

Auch im Hinblick auf Luftschadstoffe ist im Stadtgebiet von Hanau von einer sehr hohen Belastung auszugehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst erfüllt durch den hohen Bebauungsgrad und die angrenzende Bundesstraße keine nennenswerten lokalklimatischen Ausgleichsfunktionen, sondern kann eher als Überwärmungsinsel eingestuft werden. Angesichts der Kleinräumigkeit des Siedlungsbereiches und den weitläufigen un bebauten Gebieten im Umfeld, sind die von der Gewerbebebauung ausgehenden Überwärmungseffekte jedoch zu vernachlässigen. Die umgebenden Waldflächen wirken ausgleichend hinsichtlich der Luftfeuchte und –temperatur, allerdings nur mit begrenzter Reichweite. Sie tragen außerdem durch die Filterung von Luftschadstoffen zur Lufthygiene bei. Ein lokales thermisches Windsystem ergibt sich jedoch nur in der Hellenbachau mit ihren kaltaufluffördernden Offenlandflächen.

6.1.6 Flora / Fauna / Lebensräume

Vegetation und Nutzungstypen

Nachstehend werden die Vegetations- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschrieben. Die Zifferncodes entsprechen den Nutzungstypen der hessischen Kompensationsverordnung (KV).

Die folgenden Ausführungen basieren auf einer 2019 vor Ort durchgeführten Kartierung.

Wälder (01.000)

Südlich und östlich grenzen Waldbestände an das Planungsgebiet bzw. reichen in den Geltungsbereich hinein. Es handelt sich auf den höheren Standorten um zum Teil alte und naturnahe Eichenmischwaldbestände (01.130). Im nach Osten gerichteten und quellig durchsickerten Hangbereich sind auch Arten der Auwälder wie Schwarz-Erle und Silberweide vertreten. Der inhomogene Bestand ist zunächst als wassergeprägter Laubwald anzusprechen, der von Verlichtungen und Pioniergehölzen durchzogen wird.

Gebüsche, Hecken, Säume (02.000), Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze (04.000)

Zwischen der Darmstädter Straße und der Bundesstraße erstrecken sich im Süden des Planungsgebietes größere Gebüsche und Feldgehölze aus überwiegend heimische Gehölzarten frischer Standorte (02.120, 02.200, 04.600). Das bestehende Gewerbegebiet weist nur in den Randbereichen einen Einzelbaumbestand auf. Zwischen Waldrand und Sportplatz bzw. Vereinsheim finden sich größere Baumgruppen überwiegend heimischer Arten.

Gewässer (05.000)

Als Gewässerstruktur ist in dem östlichen Hangbereich eine Quellflur zu nennen, die jedoch innerhalb der Hochstaudenfluren kaum erkennbar ist und nur wenige charakteristische Begleitarten aufweist. Am Hangfuß erstreckt sich ein größeres Stillgewässer anthropogenen Ursprungs, das im Norden überwiegend offene Wasserflächen und eine eher waldähnliche Ufervegetation aufweist. Der südliche Teil der ehemaligen Teichanlage ist bereits weitgehend verlandet und wird mit hohen Deckungsgraden von Großseggen und Röhrichtarten bewachsen.

Ruderalfluren und Brachen (06.380, 09.000)

Im Südwesten existiert eine eher artenarme, ruderalisierte Wiese (06.380). Ansonsten finden sich nährstoffreiche und artenarme Hochstaudenfluren (09.123) auf den östlichen Hangbereichen, die zunehmend von Brombeeren dominiert werden.

Vegetationsarme und kahle Flächen (10.000)

Der zentrale und nördliche Teil des Geltungsbereiches wird von Gebäuden, Straßen, versiegelten Hofflächen ohne weitere Funktion als Lebensraum geprägt.

Grünflächen und Gärten (11.000)

Als Grünflächen sind der Rasensportplatz (11.224) und die teils extensiv gepflegten Grünanlagen zwischen Gewerbebebauung und Bundesstraße zu nennen. Diese Extensivrasenflächen (11.225) wie auch die Böschungen zum Sportplatzgelände weisen eine gewisse Artenvielfalt auf. Im Norden wurde ein Gartengrundstück (11.211) in das Planungsgebiet einbezogen, an das sich weitere Nutz- oder Freizeitgärten anschließen.

Fauna

Für das Planungsgebiet werden im Verlauf des Sommerhalbjahres 2019 verschiedene tierökologische Untersuchungen durchgeführt. Während das bestehende Gewerbegebiet als Lebensraum für Tiere kaum geeignete Bedingungen bietet und auch die Freiflächen entlang der Bundesstraße in ihrer Habitataignung eingeschränkt sind, kann in den südlich und westlich angrenzenden Waldbereichen mit einer artenreichen Fauna gerechnet werden. Im Verbund mit der Hellenbach-Aue und den dortigen Stillgewässern kommen v. a. Vögel, Fledermäusen, Amphibien und ggf. Libellen als relevante Artengruppen in Betracht.

6.1.7 Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Das Planungsgebiet wird einerseits durch technisch funktionale Gewerbebauten und die Sportanlage gekennzeichnet. Der Bereich wird zudem von einer 110 kV- Hochspannungsleitung überschirmt. Die westlich angrenzende Bundesstraße tritt aufgrund der durchgängigen Böschungsgehölze optisch kaum in Erscheinung. Andererseits ist das Gewerbegebiet dreiseitig von naturnahen Waldbeständen auf zum Teil ausgeprägtem Relief umgeben, die in den attraktiven Landschaftsraum der Hellenbach-Aue überleiten.

Das Gewerbegebiet hat somit für eine öffentliche Erholung keinerlei Bedeutung. Der Einzelgarten am Nordrand und die sich anschließenden Haus- und Kleingärten bieten für ihre Nutzer private Erholungsflächen. Auf dem Gewerbeareal stehen kleinere gestaltete Außenanlagen für die Belegschaft zur Verfügung. Für die landschaftsbezogene Erholung in Wald und Auenbereich bietet der vorhandene Parkplatz am südlichen Rand des Geltungsbereiches einen Ausgangspunkt. Über einen befestigten Wirtschaftsweg sind die Hellenbach-Aue und das Landschaftsschutzgebiet zu erreichen.

6.2 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen geprägt durch die bestehenden Gewerbebauten der Firma Flexa. Dabei handelt es sich in erster Linie um Gewerbehallen für Produktion und Lagerung, einen Lagerturm sowie um ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude. Die Freiflächen östlich der Darmstädter Straße sind zum überwiegenden Teil versiegelte, gewerblich genutzte Frei-, Hof-, und Lagerflächen sowie Stellplatz- und Zufahrtsflächen.

Die östlich der bestehenden Gewerbebauten der Firma Flexa in Richtung Hellenbach ebenfalls noch in den Geltungsbereich miteinbezogenen Flächen des Flurstückes Nr. 93/ 6 ist als Hangwald zu beschreiben.

Stellplatzflächen erstrecken sich im Wesentlichen unmittelbar westlich und östlich der Darmstädter Straße entlang der hier neu errichteten Gebäude. Garagenbauten finden

sich dabei im Nordwesten des Plangebietes nördlich des erst 2016 hier errichteten Hallengebäudes. Erwähnenswert ist auch das westlich des Hallengebäudes hier kürzlich errichtete Rohrflexzelt.

Bei den für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes im Süden vorgesehenen Flächen handelt es sich um das bisherige Sportgelände des „Sportverein 1910 Germania Steinheim e.V.“. Das eigentliche Fußballfeld liegt topographie- und nutzungsbedingt ca. 4,5 m tiefer als die im Westen bestehende Darmstädter Straße bzw. das sich im westlichen Teil befindliche eingeschossige Vereinsgebäude.

Kennzeichnend für diesen Teil des Plangebietes sind auch die in diesem Bereich das Plangebiet querenden Hochspannungsfreileitungen der Tennet TSO GmbH, die 380/110-kV-Leitung Karben-Großkrotzenburg, Ltg. Nr. P3024 und die 220/110-kV-Leitung Großkrotzenburg-Frankfurt/N, Ltg. Nr. P 2007, sowie die hier bestehenden Stahlgittermasten. Südlich daran schließt sich ein unbefestigter Parkplatz an, der auch von Mitarbeitern der Firma Flexa genutzt wird.

Westlich der Darmstädter Straße und südlich der bestehenden Hallenbauten der Firma Flexa ist ein kleinerer Gewerbebetrieb für Autoverwertung angesiedelt.

Die Übrigen im südlichen Plangebietsteil gelegenen Flächen weisen keine bauliche bzw. gewerbliche Nutzung auf. Hier handelt es sich um Flächen, die überwiegend als Wiesenfläche zu beschreiben und deren Randbereichen mit Bäumen bestanden sind.

7. Planung

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der Nutzung

Im Hinblick auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes sowie in Orientierung an die planungsrechtlichen Festsetzungen der beiden bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungspläne wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Darüber hinaus werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber mit Grundfläche und Baumaßnahme untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zielsetzung der o. g. Festsetzungen ist es, die Bauflächen in erster Linie einer gewerblichen Nutzung zuzuführen und nicht etwa für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke in Anspruch zu nehmen. Für die genannten Anlagen stehen innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Fläche zur Verfügung.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten ist darüber hinaus auch mit den von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen begründet. So ist gerade mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung nördlich des Plangebietes bei einer Ansiedlung von Tankstellen und Vergnügungsstätten von Beeinträchtigungen dieser stöempfindlichen Wohnnutzung insbesondere während der Nacht- und Ruhezeiten auszugehen.

Die als gewerbliche Nutzung betriebenen Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht zulässig. Von vornherein soll in diesem Bereich die Ansiedlung derartiger Betriebe unterbunden werden und damit auch ein mit

deren Ansiedlung einhergehender Trading-Down-Effekt mit Blick auf die bereits bestehende Bebauung bzw. Nutzung vermieden werden.

Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ebenfalls nicht zulässig. Hierdurch soll eine Entwicklung unterbunden werden, wie sie des Öfteren in bereits bestehenden Gewerbegebieten festzustellen ist und zwar, dass nach Errichtung der entsprechenden Wohnungen bzw. Wohngebäude eine Gemengelage entsteht, die letztendlich zu einer Einschränkung der eigentlich an dieser Stelle planungsrechtlich beabsichtigten gewerblichen Nutzung führt. Nicht ausgeschlossen werden demgegenüber jedoch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Vor dem Hintergrund des für den Regionalen Flächennutzungsplan vorliegenden Regionalen Einzelhandelskonzeptes erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auch innerhalb des vorliegenden Plangebietes. Hier wird der Empfehlung des Konzepts gefolgt, zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten in neuen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete Einzelhandel auszuschließen. So widerspricht die Ansiedlung auch von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung in den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Ausgeschlossen werden ebenfalls Anlagen zur Fremdwerbung. Der Ausschluss erfolgt, um in Ergänzung zu den gestalterischen Festsetzungen über Zulässigkeit von Werbeanlagen, die sich insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur B 45 ergibt und dem Bedarf zur Eigenwerbung der in diesem Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben bzw. sich ansiedelnden Gewerbebetriebe Rechnung trägt mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild von einer gewerblichen Nutzung in Form von Fremdwerbung abzusehen.

7.1.2 Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für alle gewerblichen Bauflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 fest.

Dies erfolgt aus der Zielsetzung heraus, zum einen auf den nicht bebauten Flächen des Plangebietes eine angemessene bauliche Ausnutzung zu ermöglichen und zum anderen auch in den bereits bebauten Gebieten noch Erweiterungsspielräume für die bauliche Entwicklung bei geplanten Abriss-, Umbau- und Neubaumaßnahmen bereitzustellen, was letztendlich auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Unter Berücksichtigung der bereits planungsrechtlich bestehenden Vorgaben durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne / VEP Nr. 23 und Nr. 34, des vorhandenen Gebäudebestandes als auch vor dem Hintergrund der in diesem Bereich beabsichtigte Neubebauung der Firma Flexa wird das Plangebiet insgesamt hinsichtlich seiner Bauflächen in 6 Gebiete unterteilt.

Gebiet 1 erstreckt sich westlich der Darmstädter Straße und umfasst im Wesentlichen den Bereich der bestehenden Hallenbauten der Firma Flexa. Hier wird in Anpassung an die vorhabenbezogenen Bebauungspläne eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Für die Gebiete östlich der Darmstädter Straße, die Gebiete G 2 und G 3, die sich insbesondere durch hier bereits vorhandenen Gebäudebestand auszeichnen, wird die maximale zulässige Gebäudehöhe in Gebiet 2 auf 11 m festgesetzt. Für das südlich angrenzende Gebiet 3, welches u. a. auch den bestehenden Verwaltungstrakt der Firma Flexa beinhaltet, wird die maximale zulässige Gebäudehöhe auf 127 m ü. NN festgesetzt, was einer Höhenentwicklung von ca. 12 m über derzeit be-

stehendem Geländeniveau entspricht. Mit Blick das derzeit hier bereits bestehende Lagergebäude und zur Schaffung weiterer baulicher Entwicklungsmöglichkeiten wird für das Gebiet GE 3 darüber hinaus festgesetzt, dass auf maximal 10 % der festgesetzten zulässigen Grundfläche Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 131 m ü. NN (ca. 16 m) zulässig sind.

Bei den Gebieten GE 4 und GE 5 handelt es sich im Wesentlichen um derzeit unbebaute Flächen mit der Besonderheit, dass sich diese Flächen unterhalb der das Gebiet von West nach Ost querenden Hochspannungsfreileitungen bzw. innerhalb der Schutzstreifen der Freileitungen liegen. In Abstimmung mit dem zuständigen Versorger wurden sowohl die Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen in die Planzeichnung als auch die zulässige Gebäudehöhe in diesen Bereichen übernommen. Für das Gebiet GE 4 ist somit eine maximale Gebäudehöhe von 121,67 m ü. NN zulässig und für das Gebiet GE 5 eine maximale Gebäudehöhe von 116,6 m ü. NN. Dies entspricht, bezogen auf eine Geländeoberkante von ca. 109,67 m ü. NN, einer möglichen Höhenentwicklung der Gebäude von 12 m in Gebiet 4 und von 7 m in Gebiet 5.

Das Gebiet GE 6 erstreckt sich wiederum westlich der Darmstädter Straße und überplant die Nutzflächen eines hier bestehenden Autoverwerters sowie die unbebauten Flächen im südwestlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der überwiegenden Lage im Bereich der Schutzstreifen der bestehenden Hochspannungsfreileitungen wird in Anpassung an das Gebiet GE 4 eine maximale Gebäudehöhe von 121,67 m ü. NN festgesetzt.

Mit Blick auf die östlich der Darmstädter Straße vorhandenen Nutzungen im Bestand und die hier bereits existierenden Hof-, Zufahrts- und Lagerflächen sowie Nebenanlagen und Nebengebäude als auch vor dem Hintergrund der beabsichtigten baulichen Erweiterung nach Süden hin durch die Firma Flexa wird für die Gebiete GE 2, GE 3 und GE 4 festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. Um eine möglichst hohe Planungsflexibilität bei der Anordnung und Stellung der Gebäude innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen erstrecken sich die festgesetzten durchgehenden Bauflächen beidseitig parallel zur Erschließungsstraße, der Darmstädter Straße.

Neben den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen zur Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Gebäuden innerhalb der bestehenden bzw. geplanten Bauflächen, wird darüber hinaus im Bebauungsplan eine „eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt. Diese soll eine Verbindung zwischen den westlich und östlich gelegenen Bauflächen durch Errichtung eines Verbindungsbauwerkes über die Darmstädter Straße hinweg ermöglichen. Durch die Festsetzung zur Einhaltung einer lichten Höhe von 5 m - bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Darmstädter Straße - wird sichergestellt, dass bei den maximal in diesem Bereich ermöglichten zwei Verbindungsbauwerken eine Durchfahrung für größere Fahrzeuge insbesondere Lkw's möglich ist. Zulässig dabei ist ein Verbindungsbauwerk mit jeweils einer maximalen Breite von 3 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m. Zur Reduzierung von Lärmemissionen sind dabei offene Transportbänder unzulässig.

Auch sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Darmstädter Straße keine mit dem Erdboden verbundenen Bauteilstützen zulässig, die hier den überfahrbaren Raum einschränken würden.

Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, Waren und Material von einer Straßenseite der Darmstädter Straße zur anderen zu transportieren ohne den Durchgangsverkehr berücksichtigen zu müssen.

Zu erwähnen ist noch die Festsetzung der Baugrenzen im Bereich des bestehenden Naturdenkmales. Hier soll ein ausreichend großer Abstand zwischen dem bestehenden Naturdenkmal und den planungsrechtlich zulässigen heranrückenden Gebäuden sicherstellen, dass das Naturdenkmal auch in Zukunft in seinem Bestand gesichert werden kann.

Hinsichtlich der Bauweise trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer durchgeführten Baumbegutachtung insgesamt 4 bestehende Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um die als Naturdenkmal bereits unter Schutz stehende Eiche im südöstlichen Teil des Plangebietes und zum anderen um 3 Eichen zwischen den bestehenden Hallenbauten westlich der Darmstädter Straße und der im Osten angrenzenden Bundesstraße 45.

Laut textlicher Festsetzung im Bebauungsplan sind hierzu die als zu erhaltend festgesetzten Bäume vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes auf Teilflächen des Flurstückes Gemarkung Steinheim Flur 4 Nr. 93/6 unter Berücksichtigung der hier bereits vorhandenen Biotopstrukturen und Vegetationsbestände eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnaher Hangwald mit Quellflur und Stillgewässer“ mit dem Ziel fest, hier einen naturnahen Hangwald mit Quellflur und Stillgewässern zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Hierzu sind die vorhandenen Lichtungen mit standortgemäßen und gebietstypischen Baumarten gemäß Auswahlliste aufzuforsten. Standortfremde Baumarten sind zu entnehmen. Quellfluren sowie abschnittsweise die Röhricht- bzw. Seggenbestände und Uferbereiche der Stillgewässer sind durch regelmäßige Mahd (maximal einmal jährlich, mindestens alle drei Jahre) offen zu halten. Das Schnittgut ist abzuräumen. Bauliche Anlagen sind zu beseitigen. Die Stillgewässer sind in Bereich mit offenen Wasserflächen in regelmäßigen Abständen (alle 5 - 10 Jahre) zu entschlammen. Das Räumgut ist fachgerecht zu entsorgen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur B 45. Hier sind Beschränkungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf der B 45 erforderlich, beispielsweise durch den Ausschluss von Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht. Die getroffenen Festsetzungen betreffen oder ergeben sich aus der Lage von Teilen der Plangebiete innerhalb der Bauverbotszone bzw. innerhalb der Baubeschränkungszone der B 45.

Mit Blick auf die Nachbarschaft zur bestehenden Bundesstraße erfolgt auch eine Festsetzung dahingehend, dass Solar- und Fotovoltaikanlagen so zu errichten sind, dass von ihnen keine Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr ausgehen.

Hinsichtlich der Grundstücksfreiflächenbegrünung wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten sind. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Durch die letztgenannte Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Mindestanteil der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Flächen des Baugrundstückes auch mit einem größeren Grünvolumen in Form von einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern begrünt werden.

Dabei ist je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Vorhandene bzw. zu erhaltende heimische Bäume können hierauf angerechnet werden.

Für die Gebiete GE 1 und GE 6 wird zudem eine Dachbegrünung festgesetzt. Hierbei sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu mindestens 50 % mit einer Mindestsubstratfläche von 8 cm zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Neben einer Verbesserung des Mikroklimas trägt diese Festsetzung auch dazu bei, dass anfallende Niederschlagswasser zu minimieren bzw. die Abflussmengen zu puffern.

10. Artenschutz

Zum Artenschutz beinhaltet der Bebauungsplan bereits verschiedene Festsetzungen. Demnach ist bei baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden bzw. beim Abriss von Gebäuden vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln und/oder Fledermäusen, betroffen sein können. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Zum Schutz von Insekten sind darüber hinaus für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist beauftragt und wird derzeit erstellt. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden die Ergebnisse dieser artenschutzrechtlichen Untersuchung weiter bewertet und berücksichtigt.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird mit Blick auf die Lage des Plangebietes zu dem im Norden angrenzenden Wohngebäude des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 166 eine schallschutztechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden die Ergebnisse dieser Untersuchung weiter bewertet und berücksichtigt.

Des Weiteren ist mit Blick auf die im Süden des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitungen die Erarbeitung eines Gutachtens bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Feldstärken nach 26. BImSchV vorgesehen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / VEP Nr. 23 gelegenen Flächen erfolgt im Trennsystem. Schmutzwässer werden über eine Druckleitung in die Steinheimer Sammelkanalisation und weiter zur Kläranlage Hanau abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Rigolen auf dem gleichen Grundstück versickert.

Auch die Entwässerung der im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / VEP Nr. 34 gelegenen Flächen erfolgt analog zu den o.g. südlich gelegenen Flächen im Trennsystem. Die Behandlung des Oberflächenwassers erfolgt vornehmlich in Form einer Versickerung in eine Rigole. Das anfallende Regenwasser von den Dach- und Hofflächen wird in einer Sammelleitung im Erdreich zu der Versickerungsanlage geführt.

Das Regenwasser auf den Parkplatzflächen kann durch den festgesetzten luft- und wasserdurchlässigen Belag direkt versickern.

Die Entwässerung des Plangebietes soll ebenfalls im Trennsystem erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung in der Darmstädter Straße erfolgen.

Nach Angaben des Versorgers endet die bestehende vom Wasserturm Steinheim kommende Trinkwasserleitung in der Darmstädter Straße auf Höhe des Zugangs zum Vereinsgelände des Sportvereins „Sportverein 1910 Germania Steinheim e.V.“.

Aufgrund der peripheren Lage des Gebietes kann aus einem Unterflurhydranten an der Trinkwasserleitung nur eine Löschwassermenge von maximal 30 m³/h bei einem Druck von ca. 1,5 bar entnommen werden. Daher wird das Löschwasser vorrangig aus einem Löschwassertank und bei Bedarf zusätzlich aus einem nahegelegenen See entnommen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, abgestimmt auf die geplante Neubebauung, der Nachweis eines ausreichenden Brandschutzes und insbesondere einer ausreichenden Löschwassermenge zu erbringen.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

13. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Darmstädter Straße. Über diese ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrs- und -wegenetz angebunden. Im Süden über die Anschlussstelle „Hanau-Großauheim“ an die B 45 und über die Fasaneriestraße zur Bundesstraße 43a und im Norden an die Kreisstraße 213.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Hierzu wurde am Donnerstag, den 28.03.2019 an den Knotenpunkten „K213/ Darmstädter Straße/ Lämmerspieler Weg“ und „K 200/ Darmstädter Straße/ Fasaneriestraße“ der Verkehr gezählt.

Die Ergebnisse dieser Zählung sowie die daraus abgeleiteten Analysebelastungen 2019 mit Angaben zu DTV, DTVw und DTVsv liegen zwischenzeitlich vor und können beiliegender Anlage entnommen werden. Die weitere Auswertung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

In den Bebauungsplan explizit aufgenommen wurde auch die im Süden gelegene und für den ruhenden Verkehr derzeit bereits genutzte Fläche des Wanderparkplatzes. Zukünftig ist geplant, den östlichen Teil als Stellplatzfläche für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu nutzen. Dies schlägt sich auch in der Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Stellplatzfläche“ nieder. Der westliche Teil wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplatzfläche“ festgesetzt, um hier dem Bedarf an öffentlichen Parkplätzen z.B. für Wanderer Rechnung zu tragen.

Ansonsten ist hinsichtlich der erforderlichen Anzahl und Gestaltung der Stellplätze insbesondere zur Begrünung derselben auf die Stellplatzsatzung der Stadt Hanau zu verweisen.

14. Bodenverunreinigungen

Der Bebauungsplan enthält einen textlichen Hinweis zur Meldepflicht bei einem Fund von Bodenbelastungen.

Eine historische Erkundung zu den Altstandorten ist beauftragt. Die weitere Auswertung erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

15. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Eine Gliederung des zu erstellenden Umweltberichts kann der Anlage entnommen werden.

16. Städtebauliche Daten

<u>Plangebiet insgesamt</u>	ca.	50.681	m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.932	m ²
Öffentliche Verkehrsflächen – Rad-/Fußweg Forstweg	ca.	615	m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkplatzfläche	ca.	391	m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Stellplatzfläche	ca.	673	m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	18	m ²
Fläche für Maßnahmen	ca.	4.363	m ²
Nettobauland	ca.	40.689	m ²

Anlagen