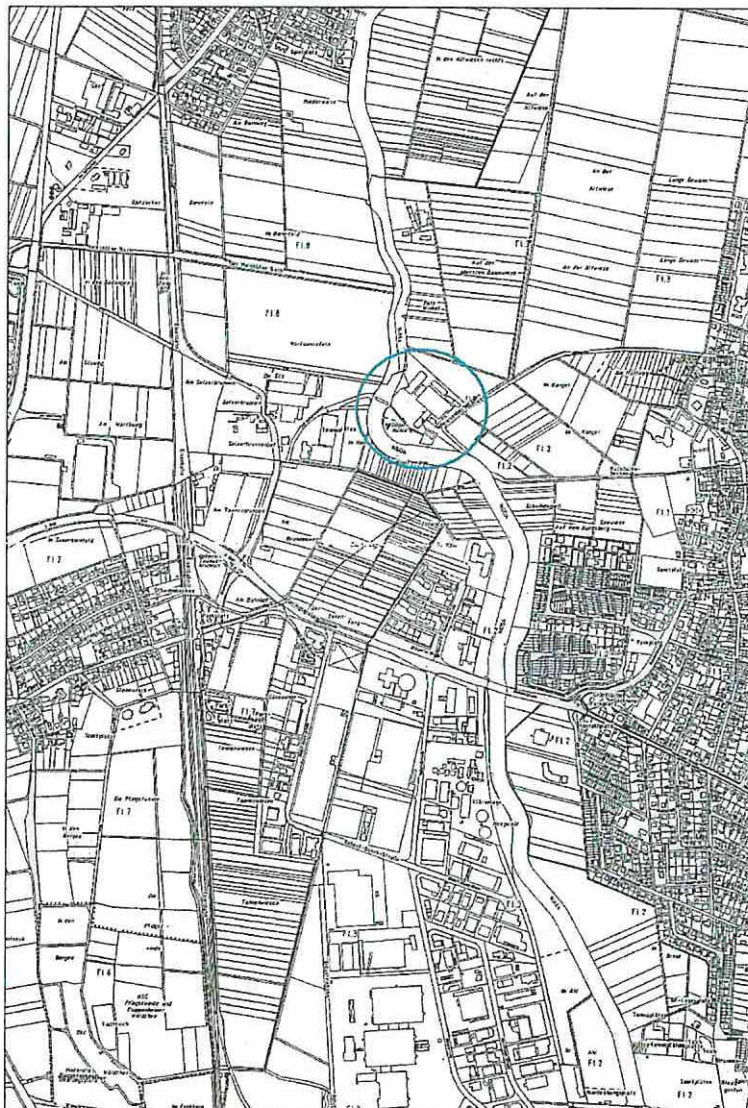


# Stadt Karben

## Bebauungsplan Nr. 188 „Dögelmühle“

### Begründung mit Umweltbericht

Stand Juni 2006



Dipl.-Ing. Marianne Streicher-Eickhoff,  
Bauassessorin  
Schillerstraße 23a, 64846 Groß-Zimmern,  
Tel.: 06071 / 3936540, Fax: 06071 / 3936541

Dipl.-Ing. Barbara Lang  
Landschaftsarchitektin AKH  
Taunustrasse 8, 64331 Weiterstadt  
Tel.: 06150 / 52407, Fax: 06150 / 55442

<b>1.</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>Seite 1</b>
1.1	Planungsanlass	Seite 1
1.2	Planerische Vorgaben / Planungsstand	Seite 2
<b>2.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>Seite 2</b>
2.1	Flächennutzung / Erschließung	Seite 2
2.2	Bebauung	Seite 3
2.3	Unbebaute Flächen	Seite 3
2.4	Altstandort / Vornutzungen	Seite 3
2.5	Gewässer	Seite 4
2.6	Verkehr	Seite 5
2.7	Planungsalternativen	Seite 6
<b>3.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>Seite 6</b>
<b>4.</b>	<b>Planfestsetzungen</b>	<b>Seite 7</b>
4.1	Art der Nutzung	Seite 7
4.2	Maß der Nutzung / Bauweise	Seite 7
4.3	Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen	Seite 8
4.4	Flächen für den Verkehr	Seite 9
4.5	Gebiet, für das die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist	Seite 9
4.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Seite 10
4.7	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Seite 11
<b>5.</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>Seite 11</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht und Landschaftsplanerischer Beitrag</b>	<b>(ab Seite 12)</b>

Anlagen:

- A Historische Recherche der gewerblichen Nutzung zur Abschätzung einer möglichen Vorbelastung des Betriebsgeländes
- B Bewertung einer möglichen Vorbelastung des Betriebsgeländes im Hinblick auf die bauleitplanerisch vorbereitete Nutzung
- C Gutachterliche Stellungnahme einer zusätzlichen Sondierungsbohrung im Umfeld der ehemaligen Bohrung 2

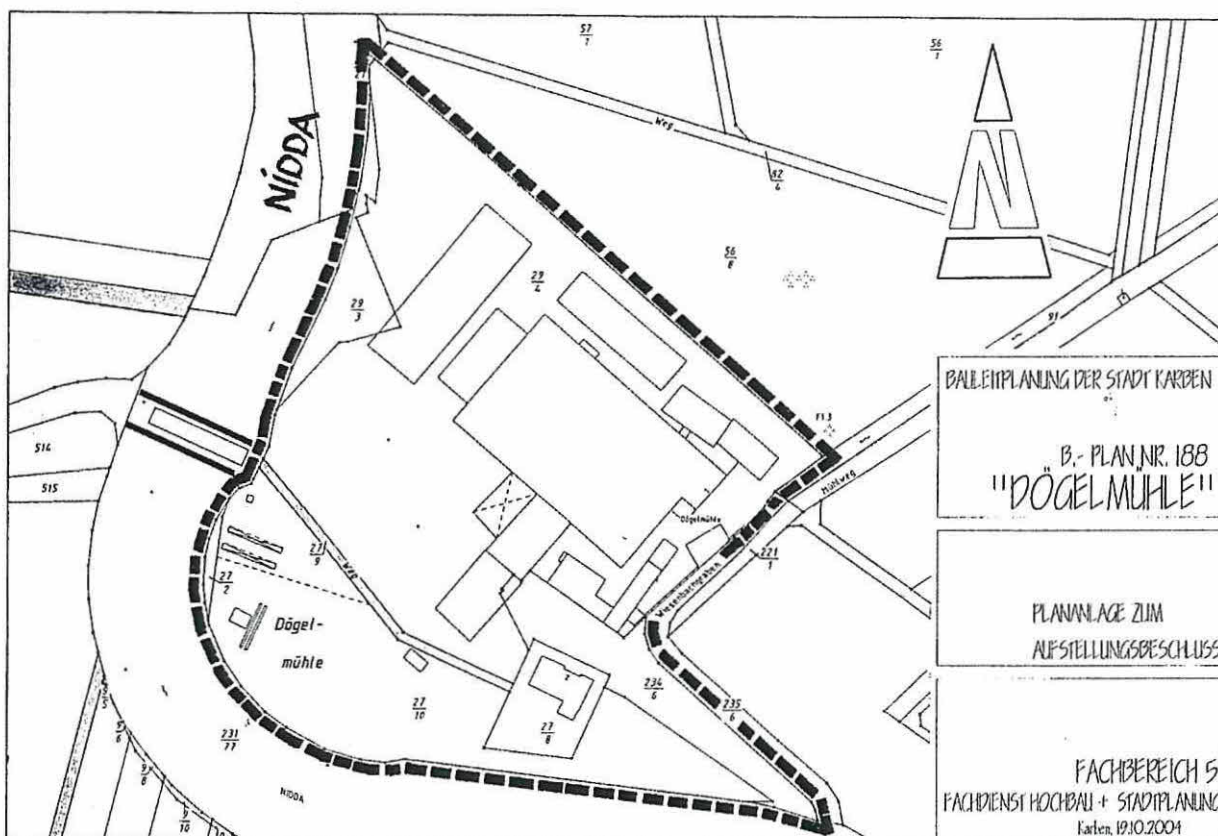
## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1 Planungsanlass

Am 04.11.2004 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben die Aufstellung des Bebauungsplans „Dögelmühle“ beschlossen.

Der Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 27.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst das im Niddabogen der Stadt Karben gelegene Gelände der Dögelmühle, das seit der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts gewerblich genutzt wird.



Anlass war der Erweiterungsbedarf des größten der ansässigen Gewerbebetriebe (satis&fy AG). Im Sommer 2004 wurde der Bauantrag für die Errichtung einer zusätzlichen Lagerhalle gestellt. Am 20.10.2004 erfolgte die Genehmigung des Vorhabens mit einer zeitlichen Befristung von 4 Jahren.

Das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans besteht nunmehr in der Sicherung und Entwicklung des gewerblichen Standorts bei gleichzeitigem Erhalt des vorhandenen Gebäudebestandes und der bereits getätigten Investitionen.

Mit ihm soll einer geordneten Entwicklung an dem historisch gewachsenen Gewerbebestandort in landschaftlich sensibler Lage Rechnung getragen werden.

## 1.2 Planerische Vorgaben / Planungsstand

Das Plangebiet ist in dem durch Veröffentlichung vom 03.02.1999 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Karben als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Darstellung soll durch den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main in den Vorentwurf des zu erstellenden Regionalen Flächennutzungsplans übernommen werden. Dieser Vorentwurf wird zurzeit in Abstimmung mit den Städten und Gemeinden des Verbandsgebietes (Gemeindegespräche) erstellt. Bis zur Rechtsgültigkeit des Regionalen Flächennutzungsplans gelten die Darstellungen des oben erwähnten Flächennutzungsplans der Stadt Karben.

Die Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs können zweifelsfrei als aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Im Übrigen entspricht die Darstellung der ausgeübten Nutzung.

Im Norden des Plangebietes wird die Realisierung einer Nordumgehung Groß-Karben durch das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen vorbereitet. Ihre Aufnahme in den Regionalen Flächennutzungsplan ist vorgesehen.

Nach dem aktuellen Stand des Raumordnungsverfahrens (gemäß Gemeindegespräch mit der Stadt Karben am 25.07.2005) verläuft die Plan-Trasse der Nordumgehung nördlich des Plangeltungsbereichs „Dögelmühle“; Flächen im Plangeltungsbereich werden somit nicht für diese Maßnahme in Anspruch genommen.

## 2. Bestandsanalyse

### 2.1 Flächennutzung / Erschließung

Die Dögelmühle liegt im Niddabogen westlich des Stadtteils Groß-Karben und östlich des Stadtteils Kloppenheim.

Im Einzugsbereich des in fußläufiger Entfernung gelegenen S-Bahn-Haltepunkts Bahnhof Groß-Karben, der zentral zwischen den Stadtteilen Groß-/Kleinkarben und Kloppenheim gelegen ist, wurden in den letzten Jahren sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Maßnahmen durchgeführt bzw. vorbereitet. Sie dienen dem Ziel, das Hauptgewicht der städtebaulichen Entwicklung auf die zentral gelegenen Stadtteile entlang der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt – Bad Vilbel – Friedberg zu legen und den Arbeitsplatzanteil im Stadtgebiet zu erhöhen.

Eine Anliegerstraße zwischen der gewerblich genutzten Fläche der Firma Rapp`s und den Sondernutzungen Hotel („Quellenhof“) und Tennis bindet das Gebiet der Dögelmühle an das überörtliche Verkehrsnetz an. Es ist fast ausschließlich gewerblich genutzt. Es wohnen innerhalb des Komplexes lediglich die Alteigentümerin in einem eigenen Gebäude sowie zwei betriebliche Mitarbeiter mit Aufsichtsfunktion.

Das Plangebiet ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen. Das Schmutzwasser wird im Bereich der Niddabrücke in das städtische Kanalsystem eingeleitet. Niederschlagswasser wird östlich in den Wiesenbachgraben eingeleitet. Auf das derzeit anhängige wasserrechtliche Erlaubnisverfahren in dieser Angelegenheit wird verwiesen. Das Bauleitplanverfahren ersetzt nicht diesbezügliche Erlaubnisse und Genehmigungen.

## 2.2 Bebauung

Der Planbereich ist geprägt von den aufstehenden gewerblich genutzten Gebäuden. Vornehmlich handelt es sich dabei um Produktions- und Lagerhallen unterschiedlicher Grundfläche und unterschiedlicher Höhe. Dieser Bestand resultiert sowohl aus der Entstehungszeit der ersten Produktionsstätten zum Beginn des vorigen Jahrhunderts als auch aus der im letzten Jahr errichteten Lagerhalle. Die Gebäude sind winkelförmig im Norden und Osten des Geländes angeordnet. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt von Westen über eine Brücke zu den befestigten Hofflächen, die als Rangierflächen dienen. Im Süden sind Stellplätze untergebracht. Östlich davon ist auf einem separaten Grundstück ein Walmdachbungalow als Wohnhaus der Alteigentümerin gelegen. Er gilt über einen ausparzellierten Weg als erschlossen; in der Örtlichkeit ist der Weg nicht erkennbar. Die übrigen Grundstücke im Plangeltungsbereich sind im Eigentum der Dögelmühle GbR, die sie an die Gewerbebetriebe vermietet hat.

## 2.3 Unbebaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden überstandenen Flächen sind zum größten Teil befestigt und als notwendige Außenflächen für die Betriebe genutzt. An den Rändern des Plangebietes befinden sich Vegetationsflächen unterschiedlicher Qualität, die die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme zur Ermittlung des aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft sowie als Grundlage für die Festsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen und die Abwägung ist im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung erfolgt und Bestandteil des Umweltberichts.

## 2.4 Altstandort / Vornutzungen

Der Bereich Dögelmühle ist als Altstandort in der Altflächendatei (ALTIS) aufgeführt. Laut Gewerberegister der Stadt Karben wurde dort seit 1944 die Firma Friedrich Wilhelm Herrmann GmbH, Blechwaren betrieben. Die Eintragung wurde im Januar 1990 von Amts wegen gelöscht.

Der Forschungsbericht 103 40 102, UBA-FB 93 – 029 „Verdachtsstandorte für Rüstungsaltslasten in Deutschland“, Band 1, erstellt im Auftrag des Umweltbundesamtes, erfasst den Standort unter der Reg.-Nr. W 6367 unter der Nutzungsgruppe „Herstellung von Munition, vorr. Bomben“ im 2. Weltkrieg.

Zur Konkretisierung wurde eine „Historische Recherche der gewerblichen Nutzung zur Abschätzung einer möglichen Vorbelastung des Betriebsgeländes“ durchgeführt. Sie ist als Anlage A der Begründung beigelegt.

Darüber hinaus erfolgte die „Bewertung einer möglichen Vorbelastung des Betriebsgeländes im Hinblick auf die bauleitplanerisch vorbereitete Nutzung“ (Anlage B). Sie wertet auch 5 Bodenproben aus, die im Jahr 1991 zwecks einer Baugrunduntersuchung an 5 Stellen des Geländes stattfanden. Damals erfolgten Untersuchungen gemäß der Verwaltungsvorschrift für die Entsorgung von unbelastetem Erdaushub und unbelastetem Bauschutt sowie Sonderuntersuchungen auf PAK und PCB sowie Polychlorierte Dibenzodioxine und Dibenzofurane („Dioxine und Furane“) in den Bohrungen 2 und 3.

Aufgrund einer Kupferbelastung in der Bodenprobe 2 erfolgte erneut in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt eine aktuelle Sondierungsbohrung bis in eine Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante. Als Ergebnis der Begutachtung des gewonnenen Bohrgutes kann festgehalten werden, dass der Verdacht einer Bodenverunreinigung mit dem Schwermetall Kupfer nicht bestätigt wurde. Lediglich in einer Bodenschicht wurde eine geringe Konzentration an Mineralöl-Kohlenwasserstoffen festgestellt, die jedoch weit unter dem Prüfwert der Hessischen Grundwasser-VwV liegt. (siehe auch Anlage C).

Im Bereich der Bohrung 5 wurde zwischenzeitlich eine temporäre Halle erstellt; im Bereich der Bohrung 1 sind Erweiterungsbauten zur Sicherung eines der vorhandenen Gewerbebetriebe (satisfy AG) geplant.

Eine Bodenbelastung durch die Vornutzung ist nach den Ausführungen im separaten Bericht „Bewertung einer möglichen Vorbelastung des Betriebsgeländes im Hinblick auf die bauleitplanerisch vorbereitete Nutzung“ (Anlage B) zwar nicht auszuschließen, konkrete Hinweise auf eine Gefährdung von Menschen über den Direktpfad liegen jedoch nicht vor. Eine Grundwassergefährdung durch produktionsbedingte Schadstoffe wird wegen der häufigen horizontalen Durchströmung mit infiltriertem Niddawasser und der unter den gegebenen Standortbedingungen guten Abbaubarkeit der potenziellen Schadstoffe nicht gesehen.

Möglicherweise werden Mehrkosten für eine nötige Entsorgung von Erdaushub entstehen. Bei etwaigen Aushubmaßnahmen wird deshalb eine fachtechnische Begleitung empfohlen.

## 2.5 Gewässer

Wegen der Lage im Niddabogen muss aufgrund von hydraulischen Berechnungen davon ausgegangen werden, dass bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) sich ein Wasserstand von ca. 113 m ü.NN einstellen wird. Dies kann im südlichen Bereich des Plangebietes zu Ausuferungen der Nidda führen (Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, zum Scoping-Termin vom 05.04.05.)

Die Planung zur Nordumgehung Karben geht allerdings von einer Verlegung des Wiesenbachgrabens (Gewässer östlich der Dögelmühle) aus. Er soll nördlich des geplanten Straßendamms geführt werden und nördlich des Plangebietes (statt bisher südöstlich) in die Nidda münden. Die Wasserführung des verbleibenden Wiesenbachgrabens östlich der Dögelmühle wäre damit stark reduziert. Die Hochwassersituation im Plangebiet würde entspannt, weil ein besserer Abfluss gewährleistet wäre.

Eine Deicherhöhung ist nach Angaben des Wasserverbandes Nidda (Gespräch mit Herrn Tunkowski am 11.4.2005) nicht vorgesehen. Ihre Vorbereitung kann im Rahmen der Planaufstellung „Dögelmühle“ auch nicht geleistet werden. Sie würde sowohl den zeitlichen Rahmen als auch den, von der Eigentümergemeinschaft getragenen, finanziellen Rahmen sprengen.

Die Vorbereitung von geringfügigen baulichen Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes rechtfertigt diese Maßnahme nicht.

Durch die Stadt Karben ist nördlich des Plangebietes (nordöstlich Okarben) eine Maßnahme zur Schaffung von ca. 200.000 m<sup>3</sup> Retentionsraum vorgesehen, die u.a.

als Ausgleich für bauliche Erweiterungen im Bereich Dögelmühle herangezogen werden könnte.

Die am 3.11.2005 vorgestellte Karte der Überschwemmungsgebiete der Nidda soll als Arbeitskarte geführt werden. Die veröffentlichten Gebiete gelten gemäß § 13 Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 06.05.2005 für einen Übergangszeitraum von 10 Jahren als Überschwemmungsgebiete. Im Plangebiet ist davon der südlichste Teil betroffen.

Die Vereinbarkeit der vorgesehenen baulichen Erweiterung mit den Belangen des Hochwasserschutzes wurde anhand des § 31b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) überprüft:

Bei der vorgesehenen Planaufstellung handelt es sich nicht um die Ausweisung neuer Baugebiete in einem Überschwemmungsgebiet entsprechend dem WHG. Die Stadt erkennt jedoch die am 3.11.2005 vorgestellte Arbeitskarte als Grundlage für die Planung an.

Zu 1.: Die Planung dient der Sicherung eines vorhandenen Gewerbestandorts durch die Ausweisung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Möglichkeit besteht an anderer Stelle nicht.

Zu 2.: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine bereits zum großen Teil bebaute Fläche; die Erweiterung der überbaubaren Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Zu 3.: Eine Gefährdung ist kaum zu erwarten bzw. lässt sich durch geringfügige bauliche Maßnahmen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden können, vermeiden.

Zu 4.: Das Ausmaß der vorbereiteten Bebauung im Zusammenhang mit der Hochwasserführung der Nidda ist als geringfügig anzusehen, sodass Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden.

Zu 5.: Zur Kompensation der geringfügigen Reduzierung hat die Stadt Karben eine Maßnahme zur Schaffung von ca. 220.000 m<sup>3</sup> Retentionsraum nördlich von Okarben vorgesehen. Die Maßnahme ist vorbereitet und finanziert.

Zu 6.: Eingriffe in den bestehenden Deich sind nicht vorgesehen. Auffüllungen am Standort sind bereits vorhanden.

Zu 7.: Nachteilige Auswirkungen sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

Zu 8.: Aufgrund der o. g. aufgeführten Sachverhalte und Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

Zu 9.: Bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Bebauung vor Hochwasserschäden sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu treffen.

## 2.6 Verkehr

Das Plangebiet ist über die B 3 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen, ohne störungsempfindliche bebaute Ortslagen zu durchqueren. Die örtliche Erschließung erfolgt von dort über die Landesstraße L 3205 und durch eine Anliegerstraße, die zwischen der gewerblich genutzten Fläche der Firma Rapp`s und den Sondernutzungen Hotel und Tennis geführt wird und über eine Niddabrücke in das Gebiet der Dögelmühle führt.

Diese Form der Erschließung erscheint auch weiterhin geeignet, das Verkehrsaufkommen der ansässigen Gewerbebetriebe zu bewältigen. Die Realisierung des Planentwurfs verursacht keine absehbare Erhöhung der verkehrlichen Belastung.

Aus diesem Grund werden Tankstellen und Speditionen, bei denen im Vergleich mit der derzeitigen Nutzung von vermehrten Verkehrsbewegungen ausgegangen werden muss, von der zulässigen Nutzung ausgeschlossen.

Angrenzend an das Plangebiet verlaufen zahlreiche Verbindungswege, die der Naherholung im Außenbereich dienen. Darunter befinden sich attraktive überörtliche Verbindungen für Wanderer und Radfahrer.

Die Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch den S-Bahn-Haltepunkt Bahnhof Groß-Karben, an dem auch ein P+R-Platz vorhanden ist.

## 2.7 Planungsalternativen

Als Folge der gewünschten Sicherung des Gewerbestandorts und seiner aufstehenden Bebauung ergeben sich keine Möglichkeiten für alternative Standorte zur baulichen Erweiterung. Die vorgegebene Zufahrt von Westen über die Brücke sowie die vorhandenen Gebäude schränken den Planungsspielraum erheblich ein. Für das Betreiben der ansässigen Gewerbebetriebe notwendige Lkw benötigen zwingend die der Brücke gegenüberliegende Wendemöglichkeit. Deshalb ist eine Fläche im zentralen Bereich der Grundstücke zu diesem Zweck freizuhalten. Die Flächen im Norden und Osten des Plangebietes sind bereits überbaut. Es verbleiben somit nur Flächen im südlichen Niddabogen, um die nötige Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten.

## 3. Planungsziel

Planungsziel ist die langfristige Sicherung des Gewerbestandorts unter Beachtung der städtebaulichen Ordnung im Plangeltungsbereich und seiner möglichst störungsfreien Einbindung in die landschaftliche Umgebung. Dabei sind die vielfältigen Wechselwirkungen zwischen der baulichen Nutzung und den Umwelteinflüssen in besonderem Maße zu beachten.

Es erfolgt deshalb zunächst die Bestandssicherung der baulichen Anlagen und ihrer Nutzung. Zusätzlich erfolgt eine untergeordnete Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gelände. Die Standortwahl hierfür ist durch die eingeschränkte räumliche Verfügbarkeit auf eine schon jetzt versiegelte Teilfläche begrenzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird hierdurch minimiert.

Die ökologisch relevanten Bestände unterschiedlicher Qualität und Ausprägung der Ränder im Plangeltungsbereich sollen weitestgehend erhalten, ergänzt und durch entsprechende Planausweisungen gesichert werden. Die notwendigen Verknüpfungen mit dem Gewässer, der Niddaau und den übrigen angrenzenden Flächen im Außenbereich werden erhalten bzw. durch Pflegemaßnahmen in ihrer Funktion gestärkt.



## 4. Planfestsetzungen

### 4.1 Art der Nutzung

Entsprechend den Vorgaben des FNP sowie den Planungszielen wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Tankstellen werden als zulässige Nutzungen jedoch ausgeschlossen. Zum einen wäre die Unterbringung der Tanks im Einzugsbereich der Nidda ein zu großes Gefährdungspotential, zum anderen sind die städtebauliche Lage sowie die vorhandene Erschließung - auch aus wirtschaftlichen Erwägungen - ungeeignet.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig. Damit wird insbesondere die vorhandene untergeordnete Wohnnutzung im Einvernehmen mit der Stadt gesichert. Die Nutzung des Wohnhauses auf der Parzelle 27/8 durch andere als in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bezeichnete Personen kann zugunsten der Alteigentümer ausnahmsweise zugelassen werden. Erneuerungen zum dauerhaften Erhalt dieser Nutzung sind ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus kann die Stadt neben den allgemein zulässigen Betrieben im Einzelfall auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten zulassen.

Auf den an die Bachparzelle der Nidda angrenzenden Bereichen im Westen und Süden des Plangebietes wird zum Zweck der landschaftlichen und ökologischen Einbindung sowie zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange die Gewerbefläche zurückgenommen. Im Anschluss an die unverzichtbaren Betriebsflächen werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Die dort festgesetzten Maßnahmen orientieren sich an der landschaftsplanerischen Bestandsaufnahme und den hieraus entwickelten langfristigen Zielen. Für die Flächen sind der Erhalt bzw. die Neuanlage von Pflanzungen und restriktive Pflegemaßnahmen festgelegt. Sie bilden einen zusätzlichen Puffer zur unbebauten Ortslage und zum Fließgewässer. Dadurch wird der Lebensraum für die dort heimischen Tier- und Pflanzenarten erweitert.

Eine private Grünfläche im Bereich der Zufahrt an der Brücke ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung.

### 4.2 Maß der Nutzung

Die Definition des Maßes der Nutzung erfolgt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ). Wegen der bewusst engen flächenmäßigen Begrenzung der Gewerbegebietsausweisung zugunsten von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können die Obergrenzen gemäß § 17 der BauNVO übernommen werden.

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Dies ist sowohl begründet durch die erwähnte restriktive Begrenzung der Baugebietsausweisung als auch durch die vorhandene gewerbliche Nutzung.

Mit der Festsetzung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen als weiterem Indikator für die Bestimmung des Nutzungsmaßes wird die Bebauungsdichte in Anpas-

sung an den Bestand geregelt. Die Neuausweisungen ordnen sich diesem Bestand unter und werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Die am nördlichen Rand gelegenen Gebäude werden mit ihrer maximalen Höhe von 6 m über vorhandener Geländeoberfläche festgeschrieben. Analog dazu erfolgt die Festsetzung der neu ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche am südlichen Rand zur privaten Grünfläche am Niddabogen. Für eine notwendige weitere Lagerhalle der satis&fy AG, deren Errichtung durch die Planung vorbereitet werden soll, wird die geeignete maximale Gebäudehöhe mit 10 m festgesetzt. Die übrigen vorhandenen Gebäude werden mit ihren derzeitigen Höhen als Maximum festgeschrieben.

Als Bezugshöhe wird 113,00 über NN angenommen.

#### 4.3 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich durch die vorhandene Bebauung, den Erhalt des geschlossenen Hofcharakters, die Freihaltung von Rangier- und Erschließungsflächen sowie die Freihaltung von gewässernahen Teilbereichen und den Übergangsbereichen zur Landschaft.

Die Baugrenze am Wiesenbachgraben orientiert sich deshalb an der vorhandenen und zum Erhalt vorgesehenen Bebauung und hält zugleich den größtmöglichen Abstand zur Gewässerparzelle ein.

Auch im Bereich der Nidda reicht die überbaubare Grundstücksfläche nur an wenigen Punkten bis auf 10 m an die Parzellengrenze des Gewässers heran. Die Böschungsoberkante ist in diesen Bereichen aber deutlich weiter von der Grundstücksgrenze entfernt. Die Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche ist weitgehend identisch mit den Grenzen der Gewerbegebietsausweisung zu den „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - gelenkte Sukzession“.

Im Nordosten beinhaltet die überbaubare Grundstücksfläche auch die in 2004 zeitlich befristet genehmigte und erstellte Lagerhalle. Im Hinblick auf die gewünschte positive Entwicklung der Gewerbebetriebe und die räumliche Beschränkung wird die Sicherung dieses Standorts für vertretbar erachtet. Er hält einerseits einen Gewässerabstand ein, wie er sonst im Gebiet kaum möglich ist; zum anderen können die vorgelegerten Strauchpflanzungen zur Kompensation der Flächenversiegelung beitragen und den Wert dieser angrenzenden Fläche erhöhen. Sie bietet Sichtschutz, verbessert die Integration in das Landschaftsbild und leistet einen Beitrag zur Vernetzungswirkung.

Da das Regionalwindsystem in der Wetterau bei einer Mächtigkeit von 80 - 100 m über dem Boden in Nord-Süd-Richtung verläuft, und zusätzliche bodennahe Kaltluft auf den unbebauten Flächen im Umfeld gebildet wird, könnte der Durchfluss im Niddatal durch Bauten quer zur Windrichtung gebremst werden. Aufgrund ihrer möglichen Qualitätsbeeinträchtigung durch Kfz-Emissionen ist die bodennahe Kaltluft für die Beurteilung der Frischluftversorgung jedoch nicht zwingend heranzuziehen, da in der Region Kaltluft nicht unbedingt mit Frischluft gleichzusetzen ist.

Ein Teil der vorhandenen Gebäude im Gebiet der Dögelmühle steht quer zur Hauptwindrichtung im Niddatal. Mögliche bodennahe Kaltluft wird bereits jetzt an der nördlichen Grenze des Plangebietes durch sie aufgehalten. Die vorgesehene Erweiterung ca. 100 m südlich ist in diesem Zusammenhang nur von untergeordneter Bedeutung. Sie muss jedoch wegen der räumlichen und funktionalen Zwänge ebenfalls in dieser Richtung erfolgen.

Im Bereich des vorhandenen Wohnhauses wird die überbaute Fläche eng umfahren, um sowohl den Abstand zu den Gewässern als auch zu den vorhandenen gewerblichen Bauten von Versiegelung freizuhalten.

#### 4.4 Flächen für den Verkehr

Eine öffentliche Verkehrsfläche wird im Plangebiet nicht ausgewiesen, da es sich ausschließlich um privates Gelände handelt, das über eine öffentliche Zufahrt, die außerhalb des Geltungsbereichs liegt, an die umgebende Erschließungsanlage angebunden ist. Die innere Erschließung erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

Die beplanten Grundstücke gehören zwei Eigentümern / Eigentümergemeinschaften. Die Parzelle 27/8 ist mit einem Wohnhaus der Alteigentümerin bebaut. Es wird über die private Wegeparzelle 27/9 erschlossen, die in der Örtlichkeit nicht erkennbar ist. Die Planung sieht anstelle der Erschließung über diese Wegeparzelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für das Flurstück 27/8 vor. Die hierfür vorgesehene Fläche verläuft geradlinig von der Zufahrt über die Brücke zum Baugrundstück. Sie könnte auch ausparzelliert werden. Hierzu wird aber kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Vielmehr erscheint es sinnvoll, die Fläche - wie bisher auch realisiert - allen Nutzern des Gebietes als Verkehrsfläche zur Verfügung zu stellen.

Diese Neuregelung ist im öffentlichen Interesse jedoch nicht zwingend und obliegt privaten Übereinkünften der Eigentümer.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die sich mit der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht überschneidet, wird bei einer Höhe von 5 m über 113,00 NN festgesetzt, sodass eine angemessene Durchfahrtshöhe gewährleistet ist.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind überwiegend innerhalb der Gewerbegebietsfläche vorzusehen. Lediglich im Nordwesten wird eine Stellplatzfläche für private Pkw von Betriebsangehörigen ausgewiesen. Sie dient als Ersatz für wegfallende Stellplätze im südlichen Niddabogen. Das dort anfallende Niederschlagswasser wird nicht der Kanalisation zugeführt, sondern kann flächig versickern. Von einer Vollversiegelung soll abgesehen werden.

#### 4.5 Gebiet, für das die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist / Kennzeichnung von Flächen für Sicherungsmaßnahmen gegen die Gefährdung durch Hochwasser

Auf der Grundlage der am 3.11.2005 vorgelegten Arbeitskarte der Überschwemmungsgebiete der Nidda wird ein „Gebiet, für das die Ausweisung als Überschwemmungsgebiet vorgesehen ist“, gekennzeichnet.

Die veröffentlichten Gebiete gelten gemäß § 13 HWG vom 06.05.2005 für einen Übergangszeitraum von 10 Jahren als Überschwemmungsgebiete.

Bei der Bebauung sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Überschwemmung) erforderlich. In Kooperation mit der Bauaufsichtsbehörde

- und unter Berücksichtigung der Nutzung eines Bauwerks - sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

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

Es werden vier Gebiete mit unterschiedlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie resultieren aus dem Bestand und den daraus entwickelten Zielen.

Dabei handelt es sich um:

- die Fortführung einer un gelenkten Sukzession im südöstlichen Bereich zwischen Nidda und Wiesenbachgraben,
- die Fortführung und Unterstützung einer gelenkten Sukzession im südlichen Niddabogen, angrenzend an die Gewerbefläche,
- die Anlage und Pflege einer Strauchpflanzung im nordwestlichen Bereich,
- die Pflege und Ergänzung der Ufergehölze in einem Streifen von 5 m Breite parallel zur Grenze des Plangeltungsbereichs entlang der Nidda.

Die un gelenkte Sukzession schließt pflegerische Eingriffe innerhalb der Fläche vollständig aus. Auch Neupflanzungen sind nicht vorgesehen, da durch die nötige Bearbeitung Störungen für Tiere und Kleinlebewesen erfolgen könnten. Lediglich ein Zurückschneiden an den Rändern ist erlaubt, um eine Ausweitung der Fläche zu verhindern, da sie sonst auf andere Nutzungen übergreifen würde.

Die anschließende Ausweisung einer Fläche für gelenkte Sukzession dient dem Zweck des Erhalts der Ruderalflora. Durch gezieltes Entfernen von Gehölzsämlingen wird die Verbuschung verhindert.

Die Strauchpflanzungen im Nordwesten verbessern das Kleinklima und schaffen weiteren Lebensraum für Kleinlebewesen. Durch die Vernetzung der vorhandenen Ufergehölze mit den angrenzenden Kleingärten wird der gesamte Bereich aufgewertet. Außerdem dienen sie der weiteren Eingrünung des Gewerbebestandes.

Die wertvollen Ufergehölze werden durch die Festsetzung langfristig erhalten und in ihrem Bestand ergänzt, sodass ein durchgehender gewässerbegleitender Gehölzsaum an der Nidda entsteht.

Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf allen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den privaten Grünflächen unzulässig, um die natürliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Fläche zur Neuanlage von Stellplätzen für Pkw soll so angelegt werden, dass Niederschlagswasser versickern kann. Im Hinblick auf die eingeschränkte Unterbringung von Personenkraftwagen und wegen der bisherigen Nutzung als unbefestigte Fläche scheint dies sinnvoll und vertretbar. Zum einen werden Kanalisation und Kläranlage nicht unnötig belastet, Niederschläge reichern das Grundwasser an und verbessern durch die erhöhte Verdunstung das Kleinklima. Zum anderen erfolgen üblicherweise durch verkehrssichere Pkw keine Schadstoffeintragungen in den Boden.

#### 4.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind insbesondere als Maßnahmen auf den unterschiedlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, im Einzelfall auch auf der privaten Grünfläche „Grünanlage und Ziergarten“. Sie sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen, Nur so kann langfristig die Qualität der Flächen gesichert werden.

Zusätzlich sind einzelne Bäume und Baumgruppen zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich dabei um dominante Bäume / Baumgruppen, die das städtebauliche Bild des Plangebietes prägen und seine landschaftliche Einbindung aufrecht erhalten.

Nach Möglichkeit soll auf flach geneigten Dächern eine Dachbegrünung vorgesehen werden. Aufgrund des Bestandes - manche Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen bestückt - und der schwierigen Abschätzung des Erneuerungsbedarfs wurde von einer generellen Festsetzung der Dachbegrünung für alle flach geneigten Dächer abgesehen. Es wird jedoch festgesetzt, dass 10 % aller Dachflächen im Gewerbegebiet zu begrünen sind. Diese Vorschrift kann bei der Neubebauung der zusätzlich ausgewiesenen Baufläche erfüllt werden. Es ist aber auch denkbar, dass die Dachfläche eines Neubaus nicht begrünt ausgeführt wird; stattdessen sind dann andere Bauten entsprechend umzugestalten.

### 5. Ausgleich

Durch die Vielzahl und hohe Wertigkeit der grünordnerischen Festsetzungen kann der Eingriff im Plangeltungsbereich trotz einer geringfügigen Ausweitung der Fläche, auf der eine Versiegelung ermöglicht wird, ausgeglichen werden.

### 6. Landschaftsplanerischer Beitrag und Umweltbericht (siehe nächste Seite)