

Stadt Bad Camberg

Bebauungsplan
„Im Gründchen II“

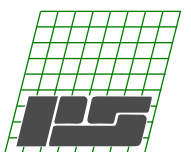
-Begründung-



Planstand: Entwurf, Juli 2018
Bearbeiter: Hendrik Christophel, Lena Wiemer,
Matthias Gall

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 95030 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT



Inhaltsverzeichnis

Teil A: Bebauungsplan

1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung
2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs
3. Übergeordnete Planungen
 - 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010
 - 3.2 Sonstige Erfordernisse des Regionalplans
 - 3.3 Flächennutzungsplan
4. Städtebauliche und planerische Konzeption
5. Verfahren und Verfahrensstand
6. Städtebauliche Festsetzungen
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, Baugrenzen
 - 6.4 Verkehrliche Erschließung
 - 6.5 Grünflächen
 - 6.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange
8. Immissionsschutz
9. Klimaschutz
10. Ver- und Entsorgungsleitungen
11. Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz
12. Baugrund, Boden, Bergbau
13. Landwirtschaft
14. Altablagerungen, Altlasten
15. Bodenmanagement
16. Denkmalschutz
17. Kampfmittel

Teil B: Umweltbericht

1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

Das Potenzial freier Flächen für Gewerbeansiedlungen ist in Bad Camberg als zweitgrößter Stadt des Landkreises Limburg erschöpft. Die in den letzten Jahren rechtskräftig gewordenen Bebauungspläne mit der Festsetzung von Gewerbegebieten – z.B. „Beuerbacher Landstraße I und II“, „Gewerbegebiet Flur 9+10, Teilplan I und Teilplan II“, „Im Gründchen“, „Nördlich der Lahnstraße“, „Versorgungsgebiet Nord“ und „Versorgungsgebiet Süd“ – haben zu einer Entwicklung geführt, die den Standort Bad Camberg als Zentrum des Goldenen Grunds weiter stärken konnte. Die Folge hiervon ist jedoch, dass für größere Ansiedlungsprojekte aktuell keine gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung stehen. Da die Nachfrage hiernach aber besteht, ist es für die Stadt im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich geworden, einen Bebauungsplan zur Aufstellung zu beschließen, um diesem Erfordernis gerecht werden zu können.

Verdichtet wurde der Handlungsbedarf durch die Anfrage der BRITA Gruppe mit Hauptsitz der Verwaltung im nahegelegenen Taunusstein. In der Region fest verankert sollen die derzeitigen Standorte der Firma in Frankfurt, Wiesbaden und Taunusstein neu geordnet und der Betriebsablauf optimiert werden. Die hiermit verbundene Konzentration erfolgt in Taunusstein und Bad Camberg, wohin die bisherige Produktionsstätte von Taunusstein aus verlagert werden soll, was mit der Schaffung von rund 100 Arbeitsplätzen in Bad Camberg verbunden sein wird. Den Grundsätzen und Zielsetzungen der Vorschriften des § 1 Abs. 4 bis 8 und des § 1a BauGB wird dabei unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Rechnung getragen.

Ziel und Zweck der Planung ist es:

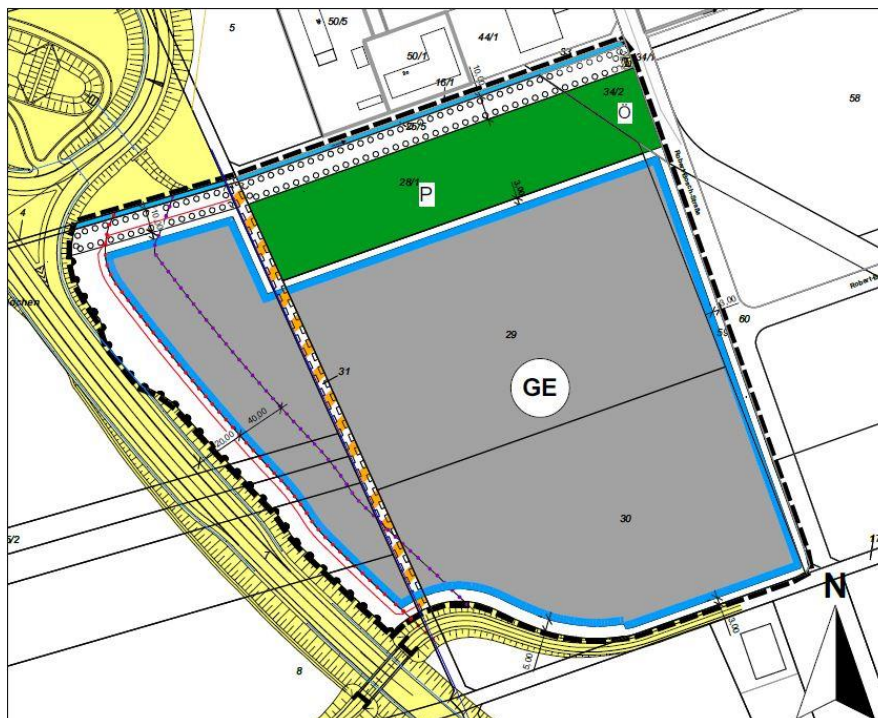
- neben der Neuordnung von Produktion, Lager und Verwaltung unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten und
- unter Wahrung des städtebaulichen Zusammenhangs die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine stadtrandarrondierende Festsetzung eines Gewerbegebiets zwischen den bestehenden Gewerbegebieten „Im Gründchen“, „Beuerbacher Landstraße“ (L 3031) und der planfestgestellten Trasse der künftigen Umgehungsstraße im Zuge der B 8 zu schaffen.

- Die für die Verlagerung von Teilen des Gewerbebetriebs erforderliche Flächengröße beträgt ca. 4,6 ha und befindet sich in einer städtebaulich sinnvollen und landschaftsökologisch vertretbaren Lage am Westrand von Bad Camberg.

Entsprechend dieser Darlegungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 5. September 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Gründchen II“ beschlossen.

2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Übersichtskarte Geltungsbereich des Plangebiets (ohne Maßstab)



Quelle: Entwurfsfassung Bebauungsplan pgs 7.18

Der Geltungsbereich mit insgesamt ca. 4,6 ha Größe liegt am westlichen Stadtrand von Bad Camberg und umfasst aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im westlichen Teil des Plangebiets wird die Fläche von einer in einem Feldweg liegenden Ferngasleitung von Norden nach Süden durchzogen.

Die westliche Plangebietsbegrenzung wird durch die planfestgestellte künftige B 8 mit Auf- und Abfahrt zur Beuerbacher Landstraße gebildet. Das Umlegungsverfahren hierfür wurde eingeleitet. Im Süden wird die Plangebietsfläche durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt, der – von Osten kommend – mit einem Brückenbauwerk über die künftige B 8 geführt wird.

Stadt Bad Camberg, Bebauungsplan „Im Gründchen II“

Hieran schließt sich weiter nach Süden wieder landwirtschaftliche Fläche an (auch Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung), die aber gleichfalls durch die Trassierung der B 8 betroffen ist.

Aktuelle Nutzung des Plangebiets von Südwesten aus gesehen



Im Osten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Gründchen“, der zur Hälfte baulich genutzt ist und im Rahmen dessen für die noch bestehenden, privaten Freiflächen Nutzungsvorstellungen bestehen, für die eine Umsetzung bevorsteht. Nördlich schließt sich das baulich vollständig ausgenutzte Gewerbegebiet „Beuerbacher Landstraße“ an. Aufgrund dieser Konstellation wird der städtebauliche Zusammenhang gewahrt, und mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle Arrondierung der bebauten Ortslage von Bad Camberg erreicht. Die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sichern zudem eine Einfügung in den umgebenden Bestand ohne erhebliche Belastungen des Orts- und Landschaftsbilds.

Die Gliederung des Gewerbegebiets ist wie folgt vorgenommen:

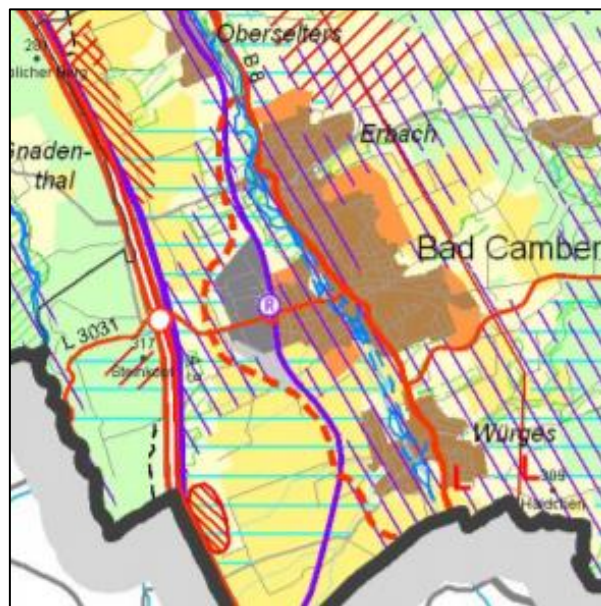
Art der Fläche	Flächengröße (in m ²)
Gewerbegebiet	36.401 m ²
- überbaubare Fläche	32.277 m ²
- nicht überbaubare Fläche	4.124 m ²
Grünfläche	5.628 m ²
Anpflanzung von Sträuchern, Bäumen	2.404 m ²
Graben	490 m ²
Versorgungsanlage	20 m ²
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	966 m ²
Gesamter Geltungsbereich:	45.909 m²

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan weist die plangegegenständliche Fläche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung aus, die im Westen – dem Maßstab entsprechend – von der planfestgestellten Trasse der künftigen B 8 begrenzt wird.

Damit wird auch im Regionalplan eine Anbindung an die bislang vollzogene gewerblich-industrielle Entwicklung aufgezeigt, die nur nach Süden gerichtet, hier aber wiederum durch die B 8-Trasse begrenzt und zudem durch den Verlauf eines Vorflutgrabens von Westen nach Osten praktisch halbiert wird. Hierdurch wird das eingeschränkte Potenzial für insgesamt noch gegebene Erweiterungsmöglichkeiten für eine weitere gewerbliche Entwicklung im Bereich der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe verdeutlicht:



Ausschnitt aus dem Regionalplan 2010

Auf Grundlage der Darstellungen des Regionalplans 2010 stehen keine geeigneten Standortalternativen im Bereich der Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung zur Verfügung. Die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand sind von Bebauungsplänen überlagert und vollständig ausgenutzt. Auf einzelne, noch verbliebene Freiflächen innerhalb dieser Bebauungspläne sind auf Grundlage der Besitzverhältnisse keine Zugriffsmöglichkeiten gegeben.

3.2. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Bodenschutz

Das Baugesetzbuch und der Regionalplan stimmen in dem Ziel überein, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme von Flächen erfolgen. Hinzu tritt die Bodenschutzklausel in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Demnach besteht die Notwendigkeit darzulegen, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zuerst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

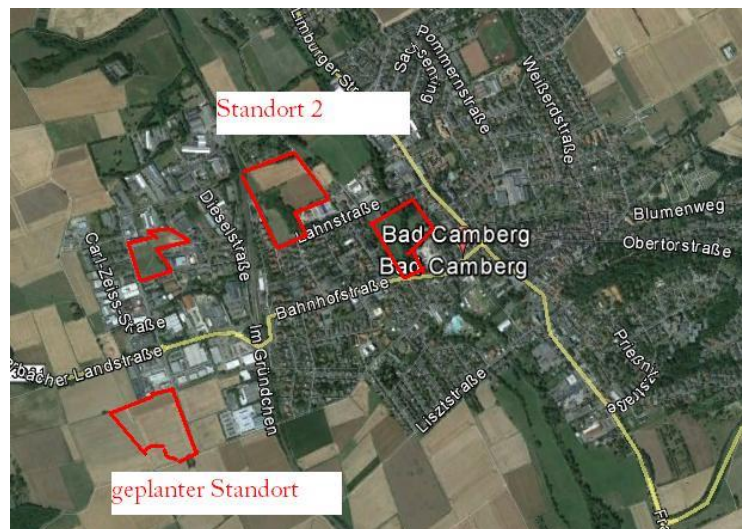
In der Bodenschutzklausel wird bestimmt:

„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.“

Die nachfolgende Abbildung zeigt die innerörtlich vorhandenen, auf Grundlage der erforderlichen Flächeninanspruchnahme sowie der verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz nur näherungsweise in Frage kommenden Freiflächen. Deutlich erkennbar ist, dass nur eine Fläche existiert (Standort 2), die ausreichend Platz bietet, um das Planvorhaben zu verwirklichen. In diesem Gebiet vorhandene Biotopstrukturen sowie insbesondere aber die verkehrliche Anbindung durch umgebende Wohngebiete verhindern mit Blick auf die hierdurch sehr eingeschränkte Nutzung des Areals eine Festlegung dieses Standorts im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen und landespflegerisch vertretbaren Nutzung. In den anderen aufgezeigten Fällen ist eine Nachverdichtung nicht sinnvoll, zumal auch diese Flächen wegen der Besitzverhältnisse nicht zur Verfügung stehen.

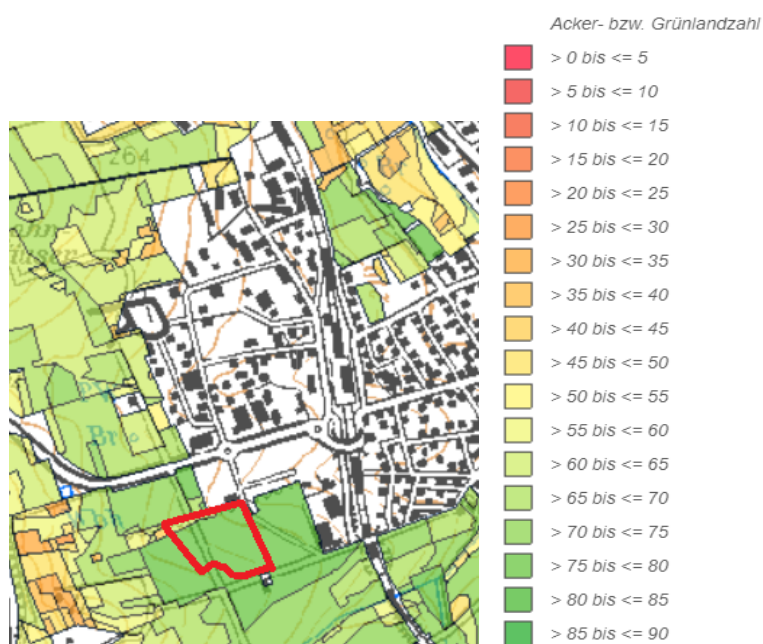
Mithin sind im gesamten Stadtgebiet keine Freiflächen oder Flächen für eine gewerbliche Nachnutzung vorhanden, die den durch die geplante Ansiedlung vorhandenen Ansprüchen an Lage, Größe und Infrastruktur sowie einer städtebaulich sinnvollen Einfügung in das Stadtbild gerecht werden könnten.

Stadt Bad Camberg, Bebauungsplan „Im Gründchen II“



Aktuell vorhandene, nicht nutzbare Freiflächen in der Ortslage von Bad Camberg

Das hieraus abgeleitete Erfordernis der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zeigt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine hohe Grünlandzahl mit einem entsprechend hohen Ertragspotenzial zu konstatieren ist. Durch die gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen wie dem Verlauf der B 8 nach Planfeststellung, der Funktion der Stadt östlich von Bahn und B 8 aktuell vornehmlich als Kurort und nicht zuletzt wegen vergleichbarer Bodenverhältnisse im Bereich des untersuchten Alternativstandorts 2, verbleibt nur der westliche Stadtrandbereich. Wie dargelegt ist hier aber keinerlei Fläche vorhanden, die den Nutzungsansprüchen für die geplante Ansiedlung gerecht werden kann.

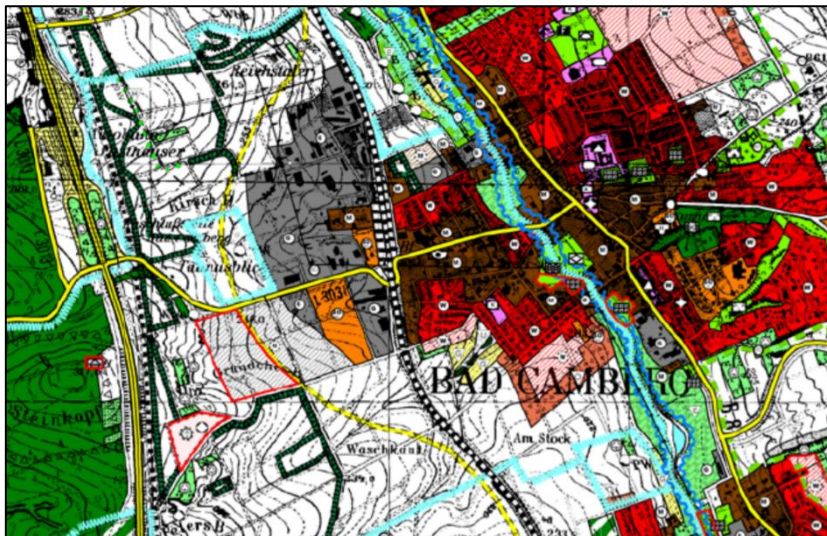


Das Plangebiet wird derzeit noch von verschiedenen Nebenerwerbslandwirten bearbeitet, deren Pachtverhältnisse schon seit geraumer Zeit – teilweise auch mit Entschädigungszahlungen – gekündigt sind. Eine Existenzbedrohung dieser Landwirte geht hiermit nicht einher.

3.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das von der Planung überlagerte Gebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen. Die auf der folgenden Abbildung rot umrandete Fläche ist seinerzeit – da noch hinter der B 8 gelegen – von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen worden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Städtebauliche und planerische Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht auf der rd. 45.909 qm umfassenden Fläche zum überwiegenden Teil die Festsetzung eines Gewerbegebiets vor. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen und allen sonstigen städtebaulichen und landespflegerischen Rahmenbedingungen, um der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in hohem Maße gerecht werden zu können.

Mit Hilfe dieses städtebaulichen Konzeptes sollen die Größe und der Maßstab der unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bebauung aufgegriffen und fortgeführt werden.

Die Planung ist wie folgt konzipiert:



Konzeptplan, Banz + Riecks, Architekten

Die einzelnen Baufelder innerhalb des Gewerbegebiets werden zum überwiegenden Teil für die Produktion vorgehalten (orange). Dazu kommen Büroräume (rot) sowie Einrichtungen für die technischen Anlagen (blau) und Räume für die Bereitstellung und Kommissionierung (gelb).

Die erforderlichen Stellplätze für Lkw und für Pkw befinden sich mit ihren Zufahrten komplett auf dem Betriebsgelände innerhalb der überbaubaren Fläche. Die verkehrliche Anbindung des Geländes erfolgt über die Robert-Bosch-Straße und die Beuerbacher Landstraße mit direktem Zugang zur BAB A 3

5. Verfahren und Verfahrensstand

Das Bauleitplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum von Anfang Februar bis Anfang März 2018. Die hier vorgetragenen Anregungen insbesondere zur Kampfmittelräumung und der archäologischen Denkmalpflege führten zu entsprechenden Untersuchungsaufträgen. Sonstige Belange wie z.B. Verkehr – Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte – wurden nach Abstimmung mit Hessen Mobil abgearbeitet. Soweit die Ergebnisse zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung vorliegen, sind sie wie auch die übrigen vorgetragenen Hinweise und Anregungen in den Bebauungsplan eingearbeitet und nehmen am weiteren Verfahren teil.

6. Städtebauliche Festsetzungen

Zur Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

- Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO):

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Anlagen für sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO):

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

Tankstellen und Vergnügungsstätten,

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauGB ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen in den als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen nur für die Selbstvermarktung von in diesem Gebiet ansässigen, produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 qm Verkaufsfläche nicht überschritten werden. Von der Handels- und Verkaufsflächenbegrenzung sind der Landmaschinenhandel, Baustoff-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffhandel ausgenommen.

Diese Festsetzungen entsprechen denen der umgebenden Gewerbegebiete und dienen dem Ziel der Einfügung des Vorhabens in den städtebaulichen Zusammenhang.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, soweit ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können. Vorliegend gelangen zum Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen zur Festsetzung. Sie verfolgen das gleiche Ziel wie unter Pkt. 6.1 dargelegt und sind in der Planzeichenerklärung enthalten.

Die zulässige Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf und ist auf 0,8 beschränkt. Geringfügige Überschreitungen sind im Bedarfsfall zugelassen, soweit die Einhaltung der Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist die maximale Höhe der Gebäude mit 22 m festgesetzt, wobei darüber hinaus technische Aufbauten wie Fahrstuhlschächte, Kühlung, Lüftung, Solaranlagen bis zu 2,50 m Höhe zulässig sind. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss. Im Falle geneigter Dächer entspricht der oberste Gebäudeabschluss der Firsthöhe.

6.3. Bauweise, Baugrenzen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Länge der Gebäude von mehr als 50 m ist zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Mit Ausnahme der erforderlichen Abstandsflächen und Freihaltezonen umfassen die Baugrenzen vollständig die als Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteile und bestimmen die überbaubare Fläche. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Anlage von Stellplätzen ist möglich. Darüber hinaus regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Camberg in der jeweils gültigen Form die Anzahl und die Herstellung der Stellplätze.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung zum Gewerbegebiet erfolgt über die von der L 3031 nach Süden führende Robert-Bosch-Straße. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der unmittelbar betroffenen Kreisverkehrsanlage an der Beuerbacher Landstraße ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist.

Die innere Erschließung ist an dem planerischen Konzept orientiert und umfasst neben der Hauptzufahrt über die Robert-Bosch-Straße die Zuwegung zu den Gebäuden und den Stellplätzen. Die Verkehrsflächen werden hinsichtlich der Abmessungen, der Radien und ihrer Tragfähigkeit so ausgelegt, dass sie für Fahrzeuge der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und der Müllentsorgung befahrbar sind.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Bahnhof an der Strecke Limburg-Wiesbaden gesichert.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer aufgrund des vorhandenen Ausbausstands der umgebenden Straßen gut zu erreichen.

6.5 Grünflächen

Die als Grünflächen festgesetzten Plangebietsteile sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

6.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die Ortsrandlage des Plangebiets erfordert gestalterische Festsetzungen, die die Integration in die bestehende Bebauung als auch in die Landschaft unterstützen. Gegenstand sind auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB bauordnungsrechtliche

Gestaltungsvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Einfriedigungen.

Demgemäß gehören hierzu folgende Regelungen:

- Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig, die Nutzung von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Werbeanlagen mit beweglicher oder greller Lichtwerbung sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen deren jeweilige Oberkante nicht überschreiten. Mastwerbeanlagen dürfen eine Höhe von max. 10 m Höhe über der Geländeoberkante nicht überschreiten. Dies gilt auch für Werbefahnen.
- Zulässig sind ausschließlich Maschendraht- oder Stahlgitterzäune entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

- Eingriffsminimierende Maßnahmen

Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster), so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.

Die nicht überbaubaren und die nicht überbauten Flächen sind mit naturnaher Grünlandeinsaat zu versehen; Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. Weitergehende Regelungen trifft der Umweltbericht.

- Der Umweltbericht

Die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichts in die Begründung zum Bebauungsplan ist mit dem § 2 a BauGB eingeführt worden.

Hierin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und nimmt an den vorgeschriebenen Verfahren teil. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte sind in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und Artenschutzprüfung liegt der Begründung als Anlage bei. Auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

- Zuordnung

Die auf Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgelegten Kompensationsmaßnahmen werden der Gesamtmaßnahme zugeordnet.

8. Immissionsschutz

Mit der Einordnung in das Plangebiet in einen Bereich, der ausschließlich gewerblicher Nutzung dient können schädliche Umwelteinwirkungen schutzbedürftiger Gebiete vermieden werden. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung sind demzufolge auch keine Anregungen oder Hinweise vom zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums vorgetragen worden.

9. Klimaschutz

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Grundsätzlich ist bei der Planung von Neubauten die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten. Die Vielzahl der in den Jahren 2002 bis 2016 erfolgten Verschärfung der gesetzlichen Vorlagen werden derzeit überarbeitet mit dem Ziel, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen.

Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden aus diesem Grund in naher Zukunft überholt werden. Es wird daher für ausreichend erachtet, die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaik-Anlagen vorzusehen und auf die ständig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen zu verweisen.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

In dem das Plangebiet von Nord nach Süd querenden Weg befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung und ein Fernmeldekabel der Syna GmbH, zu deren Gunsten zur Zeit noch ein Leitungsrecht festgesetzt ist.

In Abstimmung mit der syna AG und Hessen Mobil wird die Ferngasleitung in den Bereich zwischen westlicher Baugrenze und planfestgestellter Böschung entsprechend der Planzeichnung verlagert.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Im Rahmen der Bauausführung sind alle erforderlichen Maßnahmen leitungsgebundener Infrastruktur konzeptionell und frühzeitig aufeinander abzustimmen.

11. Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert.

Löschwasserversorgung

Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben des Brandschutzgutachtens, der Feuerwehr und der Baugenehmigung ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen und Schürfung Herrnau1 und 2 sowie Tiefbrunnen und Quelfassung Dammersborn der Stadt Bad Camberg. Die entsprechenden Schutzgebietsanordnungen sind zu beachten. Grundwasser- und Erdwärmepumpen sind nicht zulässig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Oberflächengewässer

Im Norden des Plangebiets verläuft ein namenloser Graben von Westen nach Osten. Der nach § 23 Hessisches Wassergesetz festgesetzte, grabenbegleitende 10 m breite Gewässerrandstreifen wird mit einer naturnahen Grünlandeinsaat versehen.

Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) bestehen im Plangebiet in Form des namenlosen Grabens am Nordrand des Plangebiets. Er führt ausweislich der Vegetation den größeren Teil des Jahres Wasser und ist in der übrigen Zeit feucht-nass. Weiter östlich im gewerblich bebauten Bereich ist er verrohrt. Weder in der Gewässer-Strukturkarte noch in der Gewässergütekarte ist er erfasst. Oberflächennah steht kein Grundwasser an. Auch bedeutsame Stauwassereffekte lassen sich hier ausschließen.

In seiner derzeitigen Ausprägung ist der Graben ohne wesentliche naturschutzfachliche Bedeutung. Er durchfließt das Plangebiet in Form eines typischen Entwässerungsgrabens und weist weder eine typisch zonierte Ufervegetation noch eine eigene Dynamik auf. Dem entsprechend ist auch die Lebensraumfunktion auf das Vorkommen allgemein häufiger, wasser- bzw. nässegebundener Pflanzen im Gewässer beschränkt.

Im Hinblick auf die Beurteilung von Eingriffen ist das Grundwasser von untergeordneter Bedeutung, da Grundwasserleiter erst in tiefen Bodenschichten zu erwarten sind, die durch das Vorhaben nicht erreicht werden. Zu berücksichtigen ist bei flächenhaften Eingriffen wie dem vorliegenden jedoch stets die Funktion der Retention und Abflussregulation. Weiterhin bedingt die Lage im Wasserschutzgebiet, Zone III eine zumindest mittlere Bedeutung des Grundwasserschutzes.

Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zur Versickerung sind in der Begründung zum Bebauungsplan und als textlicher Hinweis in der Plankarte enthalten. Hier wird ergänzend auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen.

Demzufolge enthält der Bebauungsplan Hinweise nach § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG und § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden soll. Dies gilt direkt, aber auch nur insoweit, dass dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Abwasserbeseitigung

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

In einem Trennsystem kann jedoch das Abwasser nicht abgeleitet werden, die Entwässerung erfolgt ausschließlich im Mischsystem. Eine Teilfläche des Bebauungsplans ist bereits durch Entwässerungsanlagen in der Robert-Bosch-Straße erschlossen. Grundlage der Entwässerung des Gewerbegebiets bildet der Entwässerungsentwurf des Büros Scheuermann und Martin und die Ergänzung durch das Büro Dr. Wieland aus dem Jahr 1999. In diesem Entwurf wurden die Auswirkungen der einzubeziehenden Flächen im Hinblick auf die Abführung des Oberflächenwassers untersucht und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Außengebietsentwässerung beurteilt.

Die im Verlauf der Entwässerung gegebenen Zwangspunkte der entsprechenden Bahndurchlässe und deren Ausnutzungsgrad zum heutigen Zeitpunkt erfordern entsprechende Auflagen. Hierin ist in Abstimmung mit dem Vorhabenträger, den Stadtwerken und Hessen Mobil die größtmögliche Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück einzuplanen. Der Bebauungsplan beinhaltet durch die Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen wie Wegen, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätzen entsprechende Vorkehrungen.

Ein Entwässerungskonzept liegt aktuell noch nicht vor, weswegen eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen wurde: *„Die Nutzung des Gewerbegebiets ist erst ab dem Zeitpunkt möglich, zu dem die Fragen der Entwässerung geklärt sind.“*

12. Baugrund, Boden, Bergbau

- Geologischer Untergrund: Tiefgründiger Löss (Pleistozän) (Geologische Übersichtskarte von Hessen 1: 300.000).
- Boden: Parabraunerde aus Löss, im nördlichen, grabennahen Bereich Kolluvisole aus Kolluvialschluff (Bodenkarte von Hessen 1: 50.000).
- Geomorphologie: Überwiegend nordöstlich exponierter Mittelhang mit Neigungen von durchschnittlich 10 -12 %.

Die Bodentypen habe sich aus mächtigem Lösslehm entwickelt. Entlang des Grabens lagerten sich die von den Hängen abgespülten, mit organischem Material angereicherter Oberböden ab und bildeten hier Kolluvisole aus. An den umliegenden Hängen bildeten sich dagegen die typischen Parabraunerden aus Löss aus, die teilweise jedoch deutlich erodiert sind.

Die Parabraunerde gehört in den mittelhessischen Niederungen mit Jahres-Niederschlägen deutlich unter 700 mm zu den häufigsten Bodentypen. Ihre Bedeutung liegt vor allem im hohen Ertragspotenzial, das hier aufgrund der Hangneigungen in Verbindung mit Erosionseffekten etwas gemindert ist. Die Kolluvisole kommen nur in einem schmalen Streifen entlang des Grabens vor. Die Übergänge zwischen beiden Bodentypen sind fließend. Hinsichtlich des Ertragspotenzials werden sie als etwas weniger bedeutungsvoll eingestuft

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in den das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planbereichs.

13. Landwirtschaft

Die Planung lässt erkennen, dass unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben eine Gewerbeentwicklung im Westen Bad Cambergs zulässig ist. Alle Vertreter landwirtschaftlicher Belange sind an der Aufstellung der vorlaufenden Pläne (RPM 2010, Flächennutzungsplan) beteiligt gewesen. Hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf den Punkt 3.2 dieser Begründung verwiesen.

14. Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen und Altlasten sind der Stadt Bad Camberg weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

Die Nähe zu angrenzenden Gewerbeflächen – teils mit Altlasten – führt zu der Festsetzung, dass wenn im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wahrgenommen werden, diese unverzüglich beim zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums angezeigt werden müssen.

15. Bodenmanagement

Der beplante Bereich befindet sich zum größten Teil im Flurbereinigungsverfahren OU Bad Camberg – B 8 (UF 1896). Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Teilung oder Vereinigung von Grundstücken die Abgrenzung des Flurbereinigungsverfahrensgebiets zu beachten ist. Eine Neuabgrenzung ist in Planung. Hierbei könnte sich dann der Verfahrensgrenzverlauf anhand der geänderten Katastersituation orientieren.

Der Planfeststellungsbeschluss ist im Rahmen der Planung beachtet, auf die mit ihm verbundene Veränderungssperre wird hingewiesen. Es ist nicht vorgesehen, durch die Abgrenzung des Plangebiets Tatsachen/Bedingungen geschaffen werden, die dem geplanten Trassenverlauf der B 8 entgegenstehen. Die durch die OU baubedingte Beanspruchung von Flächen wird beachtet, die Klärung ist mit Hessen Mobil erfolgt.

16. Denkmalschutz

Die Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde führten schon frühzeitig zu einer Magnetometerprospektion mit dem Ergebnis weiterer Untersuchungserfordernisse. Der abschließende Bericht ist Gegenstand der Begründung zum Bebauungsplan und dieser als Anlage beigefügt. **(zum 27. Juli 2018 noch keine Vorlage des Berichts**

Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der

unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

17. Kampfmittel

Das Sondieren auf Kampfmittel ist durch eine systematische Untersuchung der Plangebietsfläche erfolgt. Nach Vorlage des Abschlussberichts wird eine Freigabe der beräumten 415 Punkte bis auf eine Tiefe von 3,0 m erteilt. Bei tieferen Aushubarbeiten wird eine baubegleitende Kampfmittelräummaßnahme empfohlen, um evtl. Phosphorrückstände durch kampfmitteltechnisches Fachpersonal zu entsorgen.

- Anlagen
1. Biteck Bergungsdienst GmbH, 28857 Syke, „Oberflächensondierung mit Sensys-Magnetometer, Mehrkanalsystem“, Syke, 22. März 2018
 2. Biteck Bergungsdienst GmbH, Sondierbericht „EDV-gestützte Oberflächensondierung mit handgeführtem TDEM-Trägersystem (Elektromagnetik)“, Syke, 22. März 2018
 3. Heinz+Feier: Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet „Im Gründchen“, Erläuterungsbericht 26. Februar 2018
 4. Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung:
 - Grunderwerbsplan zum Planfeststellungsbeschluss, Unterlage Nr. 14.2.8
 - Landschaftspflegerischer Begleitplan, nachrichtliche Unterlage Nr. 12.1 Wiesbaden, 31. Januar 2017
 5. Posselt & Zickgraf Prospektionen: Archäologisch- geophysikalische Prospektion „Im Gründchen II“, Abschlussbericht vom 1. Februar 2018 und vom
 6. Biteck Bergungsdienst GmbH, Abschlussbericht zu Kampfmitteln vom 20 Juli 2018

Bad Camberg und Linden, im Juli 2018