

Bauleitplanung der



- Kernstadt -

Bebauungsplan „Industriegebiet West“ 2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

Begründung
zum Entwurf, 12/ 2023

Planstand: Entwurf Dezember 2023

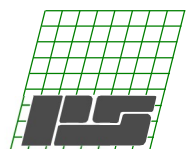
Bearbeiter: M. Rück

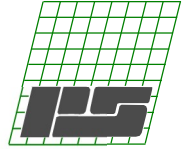
Breiter Weg 114 35440 Linden

T 06403 9503 21 F 06403 9503 30

email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt:

1 Veranlassung, Zielsetzungen

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.2 Standortwahl/ -alternativen

3.3 Schutzgebiete

3.4 Innenentwicklung/ Bodenschutz

3.5 verkehrliche Anbindung, ÖPNV

4 Verfahren

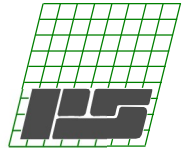
5 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes (Teilgeltungsbereiche 1 – 3)

6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise:

Anlagen:

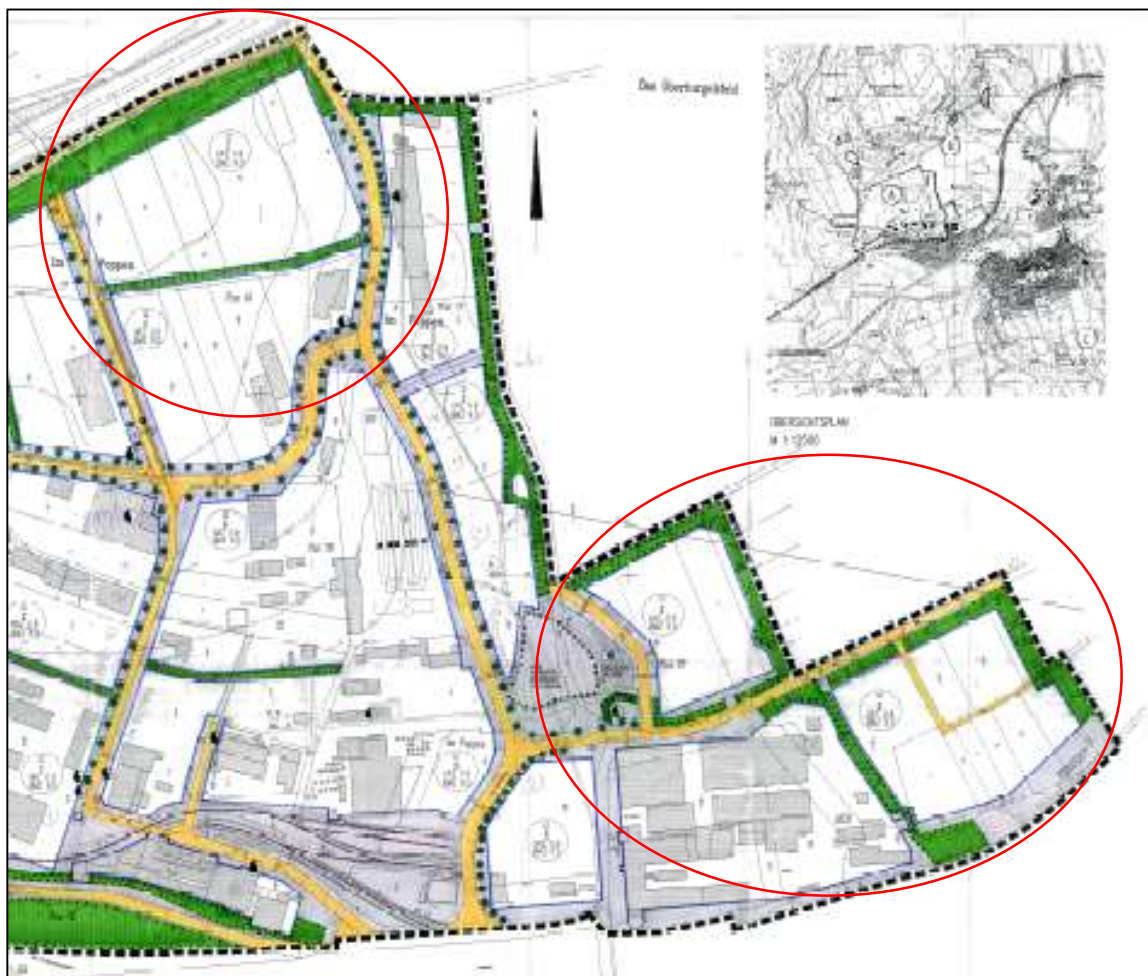
- Umweltfachbeitrag mit Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB)



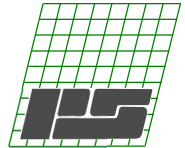
1. Veranlassung, Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Industriegebiet West“ trat mit der örtlichen Bekanntmachung im Jahr 1997 in Kraft. Im östlichen Anschluss erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West II“, der seinerseits im Jahr 2010 rechtskräftig wurde.

Der Bebauungsplan aus 1997 setzt am südöstlichen Rand (Teilgeltungsbereiche 2 und 3) Anpflanzungsflächen fest, die im Übergang zum Bebauungsplan aus 2000 eine großflächig zusammenhängende bauliche Nutzung verhindert und, da bislang nicht realisiert, entbehrlich sind. Eine festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich des Flsts. 36 (TG 3) ist zur inneren Erschließung der Bauflächen in diesem Teilbereich nicht notwendig und, mit einer geringen Breite von nur 5 m und im Osten „blind“ endend), bezüglich einer Realisierung nicht sinnvoll; im Gegenteil kann unter Anpassung der festgesetzten Baugrenzen eine Vergrößerung des Bauflächenpotenzials erreicht werden.



Bebauungsplan „Industriegebiet West“, 1997 (unmaßstäblicher Auszug)



Im Nordosten (TG 1) wurde die von der Karl-Winnacker-Str./ Max-Wolf-Str. nach Norden abzweigende Straßen-/ Wegeparzelle (Flurstücke 23/16, 23/ 13) vor einer Zeit in privates Eigentum überführt, so dass eine öffentliche Erschließungsfunktion nicht mehr übernommen wird.

Zur Klarstellung der rechtlichen Situation und (auch hier) zur Schaffung ergänzenden Bebauungsmöglichkeiten durch Anpassung der Baugrenzen, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich. Gleichzeitig erfolgt die Festsetzung der Wendeanlage im Bereich der Wolfgang-Reinisch-Straße gemäß der tatsächlichen Ausführung.

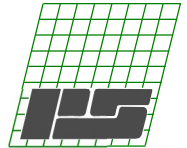
Zur notwendigen (!) planungsrechtlichen Klarstellung bezüglich der Erschließbarkeit und Nutzbarkeit der betreffenden Teilflächen und um eine verbesserte Ausschöpfung der Bauflächenpotenziale im Industriegebiet West zu ermöglichen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.09.2023 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer Änderung zum Bebauungsplan „Industriegebiet West“ in der Kernstadt Steinau (= 2. Änderung) beschlossen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Kernstadt Steinau zwischen der Bahnlinie Hanau-Schlüchtern/Fulda im Süden und der Bundesautobahn A 66 im Norden.

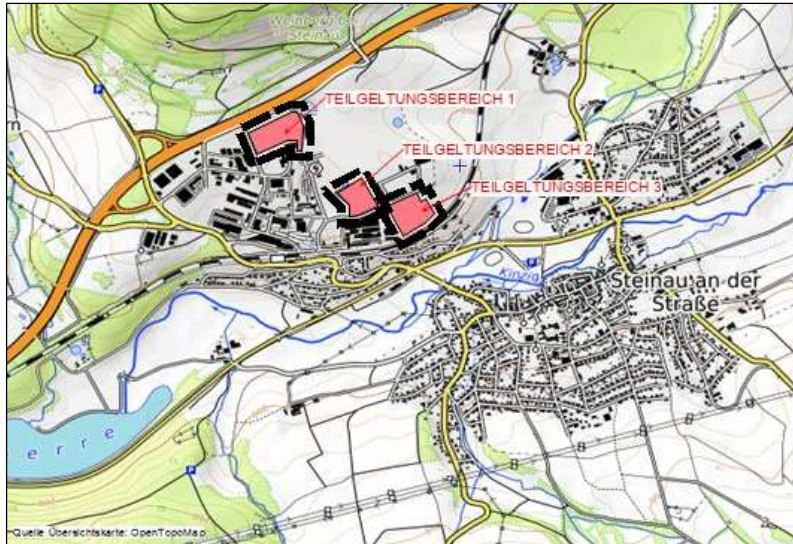
Gemäß dem städtebaulichen Erfordernis und der inhaltlichen Zielsetzung erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes in drei Teilbereichen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst mit *drei Teilgeltungsbereichen* die Flurstücke 61/8, 61/12, 61/13, 38/4 (teilw.), 39/2 (teilw.), 40/2 (teilw.), 41, 42/2 (teilw.), 43/2 (teilw.), 44/2 (teilw.), 45/2 (teilw.) und 67/1 in der Flur 16, die Flurstücke 23/16 (teilw.), 23/13, 5 (teilw.), 4 (teilw.), 3 (teilw.) und 6/3 (teilw.) in der Flur 17 sowie die Flurstücke 113/17 (teilw.), 18, 19, 24/4 (teilw.), 43/2 (teilw.), 42/2 (teilw.), 41/2 (teilw.), 36 und 31/1 (teilw.) in der Flur 27 der Gemarkung Steinau.



Übersichtskarten:

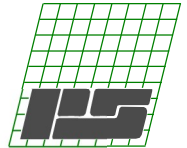
**Lage und Abgrenzung des Plangebietes (3 Teilgeltungsbereiche),
ohne Maßstab**



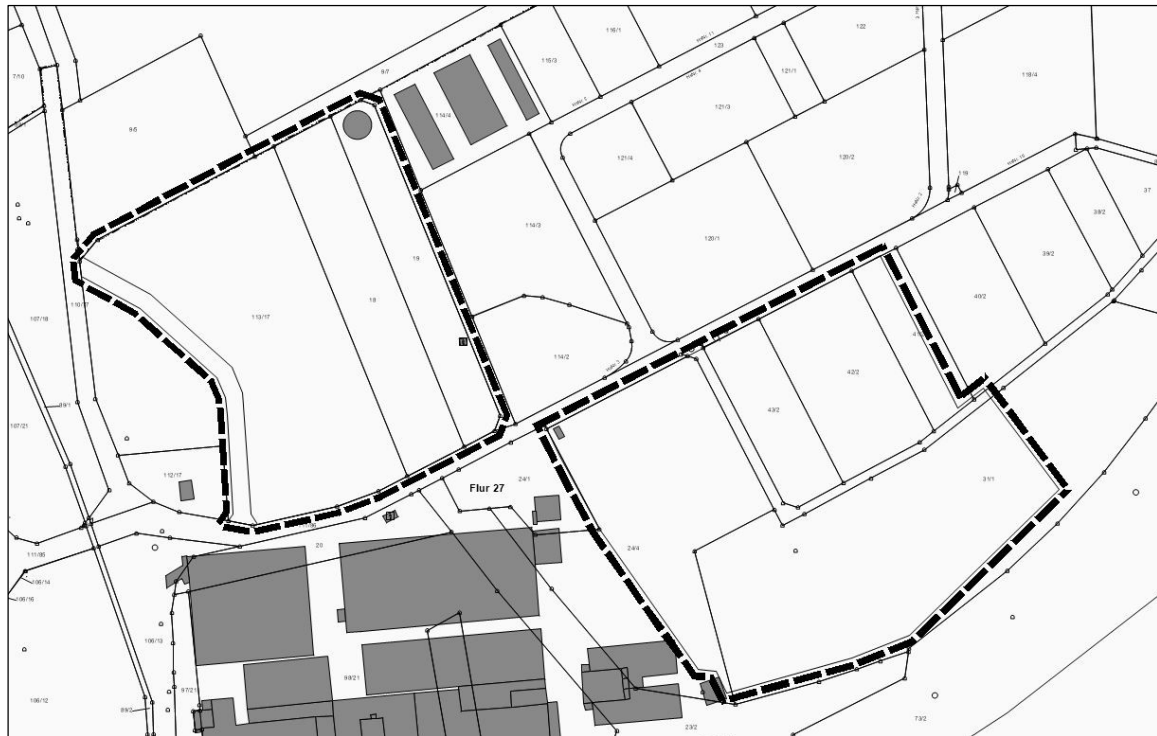
OpenStreetMap

Teilgeltungsbereich 1





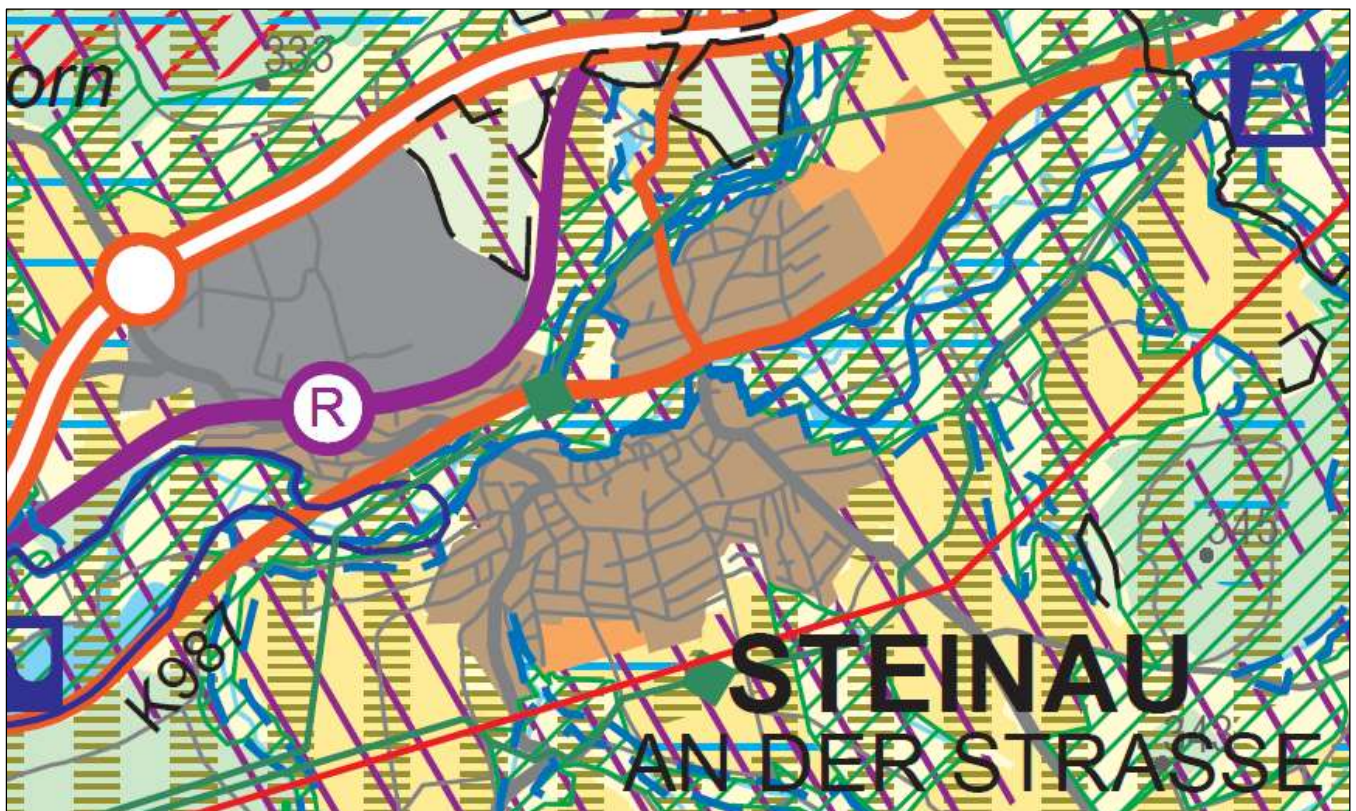
Teilgeltungsbereich 2 und 3



3. Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren

3.1 Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Regionalplan Südhessen 2010 stellt das hier in Rede stehende Plangebiet, d.h. die drei Teilgeltungsbereiche vollständig als Bestandteil des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ dar.

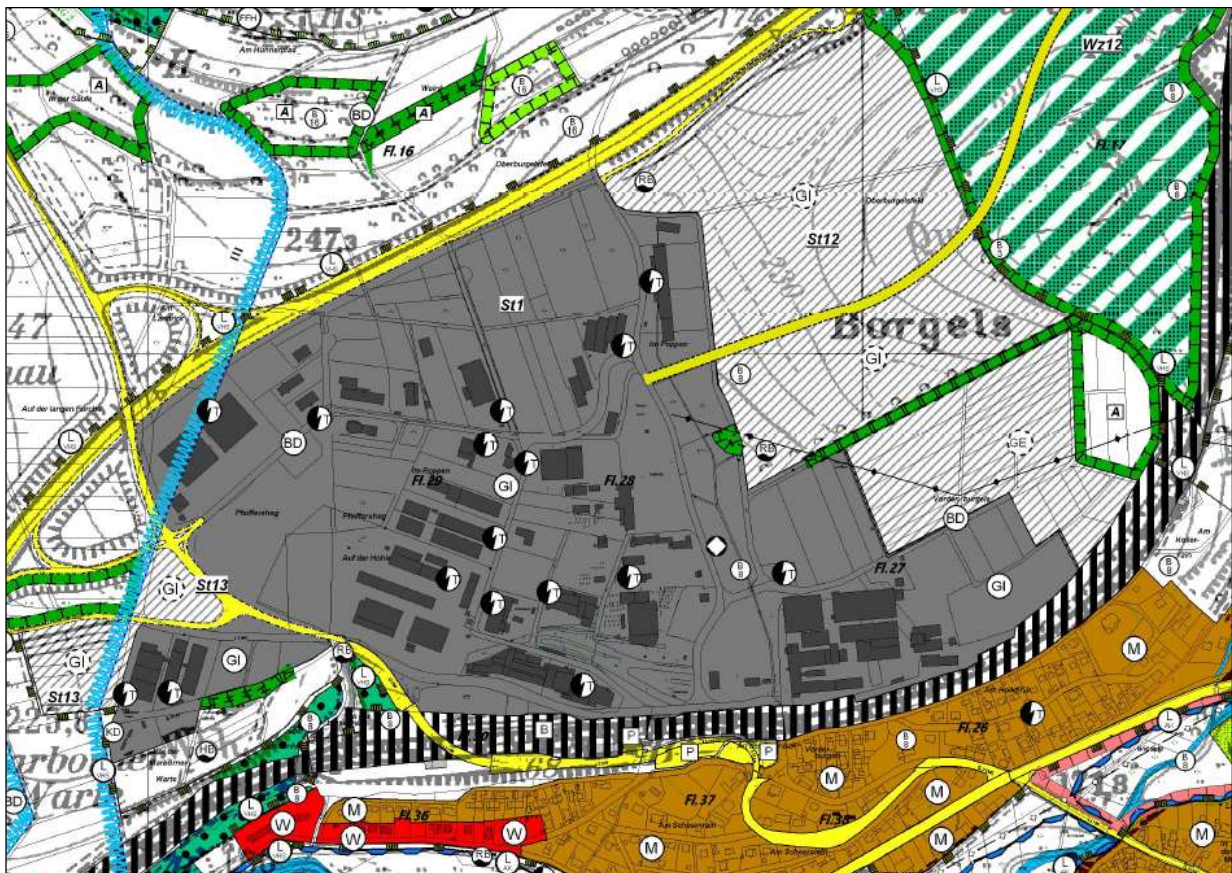


Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010; ohne Maßstab

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ ist somit an die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 1 (4) BauGB angepasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße aus dem Jahre 2007 (s.u.) stellt das Plangebiet mit den drei Teilgeltungsbereichen ebenfalls als Bestandteil der zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen dar.

Das Gebot des § 8 (2) BauGB zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich beachtet.



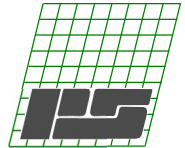
Ausschnitt Flächennutzungsplan 2007, ohne Maßstab

3.2 Standortwahl/ -alternativen

Angesichts der rechtlichen und faktischen Situation sowie den mit der Bebauungsplan-Änderung verfolgten Zielsetzungen bestehen selbstredend keine Standortalternativen.

3.3 Schutzgebiete

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind keine naturschutzrechtlichen – oder wasserrechtlichen Schutzgebiete berührt.



3.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Exakt diese Zielsetzungen werden auch mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt. Zudem ergibt sich (da die bislang rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer sinnvollen und effektiven Erschließung und baulichen Nutzung der Teilflächen teilweise entgegenstehen) eine eindeutige Klarstellung.

3.5 Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

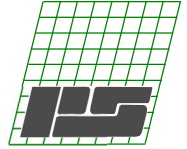
Die Verkehrsanbindung der einzelnen Teilflächen ist Bestand.

Über die Wolfgang-Reinisch-Straße bzw. den Adolf-Bell-Weg (jeweils abzweigend von der Max-Wolf-Straße) sind die drei Teilgeltungsbereiche an das örtliche Verkehrsnetz sowie die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) angebunden.

Die bislang festgesetzte Verkehrsfläche in Verlängerung der Max-Wolf-Straße Richtung Norden (Teilgeltungsbereich 1, Flurstücke 23/ 16 und 23/13) ist insofern und, da in privatem Eigentum befindlich, verzichtbar. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücksflächen im Bereich des Teilgeltungsbereiches 1 erfolgt (öffentlich) ausschließlich von der Wolfgang-Reinisch-Straße im Westen oder aber über private Grundstücksflächen innerhalb der Industriegebietsflächen.

Auch die Anbindung des autobahnparallelen Fahrweges (Fstl. 70) erfolgt bzw. besteht durch die nördliche Verlängerung der Wolfgang-Reinisch-Straße.

Neue bzw. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind im Zusammenhang bzw. in Folge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nach Kenntnisstand nicht erforderlich.



4. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan „Industriegebiet West“, **1. Änderung** überplant Flächen die durch vorhandene bzw. benachbart vorhandene Gebäude und Nutzung geprägt sind und seit 1997 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet West“ überplant sind.

In der gegebenen, erschlossenen Lagesituation, unter Berücksichtigung vorhandener Bebauung und Nutzungen sowie den mit den Bebauungsplänen „Industriegebiet West“ (1997) und „Industriegebiet West II“ (2010) gesicherten großflächigen Industrie- und Gewerbeflächen im Nordwesten der Kernstadt Steinau ist das Plangebiet (3 Teilgeltungsbereiche) als dem Siedlungsbereiche der Stadt Steinau an der Straße zugehörig zu beurteilen.

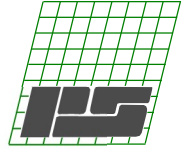
Daher und mit der eindeutigen Zielsetzung einer Nachnutzung- und Nachverdichtung vorhandener Flächen- und Nutzungspotenziale erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes (1. Änderung) als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB.

Für die Anwendung der Bestimmungen des § 13a BauGB kommen insbesondere Gebiete in Betracht, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB zu bewerten sind sowie innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll.

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes (1. Änderung) (neben der Schaffung einer Rechtsklarheit) die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle Inanspruchnahme der jeweiligen Teilfläche und eine Nachverdichtung durch Nutzung vorhandener und verfügbarer Flächenpotenzialen geschaffen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1997 ist die Grundflächenzahl mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt und bleibt in der vorliegenden 2. Änderung unverändert. Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierte und realisierbare Gesamtgrundfläche (i.S von § 19 (2) BauNVO) liegt mit rd. 6,5 ha oberhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m² sowie unterhalb einer Gesamtgrundfläche von 70.000 m².



In diesem Fall ist, gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB, eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, dass die Stadt nach einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalles zu dem Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Dies ist vorliegend der Fall; auf die Ausführungen im Umweltfachbeitrag bzw. der Vorprüfung des Einzelfalles (unter Orientierung an der Anlage 2 zum BauGB) wird hingewiesen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor (vgl. Umweltfachbeitrag). Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht die Änderung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind (s. Umweltfachbeitrag).

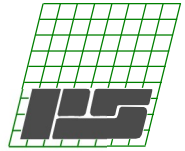
Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB durchgeführt; zeitlich parallel erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Gebietes in den drei Teilgeltungsbereichen werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dabei beschränkt sich die Bebauungsplanänderung weitestgehend auf eine neue Definierung der überbaubaren Flächen, d.h. auf eine Neufestsetzung der Baugrenzen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ (1997) zu Art und Maß der baulichen Nutzung, d.h. ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO, die Grund- und Baumassenzahl mit GRZ = 0,8 bzw. BMZ = 9,0 und die maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen (Z = II) bleiben vollständig unverändert und werden (nur) aus Gründen der Information in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes angeführt.



Teilgeltungsbereich 1

Entgegen der Festsetzung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Wendeanlage am nördlichen Ende der Wolfgang-Reinisch-Straße nicht nach Westen sondern in Richtung Osten ausgeführt. Gemäß der Bestandsituation wird die „neue“ Wendeanlage“ bzw. das Flurstück 61/13 als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die bislang festgesetzte (öffentliche) Verkehrsfläche in nördlicher Verlängerung der Max-Wolf-Straße Straße (Flurstücke 23/16 und 23/13) ist (obgleich als Verbindung zwischen der Karl-Winnacker-Straße / Max-Wolf-Straße und dem autobahnparallelen Erschließungsweg (Flst. 70) durchgängig befestigt) eigentumsrechtlich seit einiger Zeit Bestandteil der angrenzenden gewerblichen Betriebsflächen und somit für die Öffentlichkeit nicht (mehr) nutzbar.

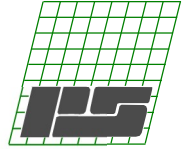
Insofern kommt dieser vormalig festgesetzten Verkehrsfläche keine Funktion als Erschließung bzw. Zuwegung zu den Industrieauflächen (Flst. 44/ 2 und die westlich angrenzenden Flurstücke) mehr zu.

Zur rechtlichen und funktionalen Klarstellung dessen, sowie der Situation, dass eine Zuwegung (ausschließlich) aus Richtung Westen, d.h. von der Wolfgang-Reinisch-Straße erfolgt / erfolgen kann wird das Flurstück 23/16 (die vormalig festgesetzte Verkehrsfläche in die überbaubare Fläche mit einbezogen. Dies erfolgt, indem die Baugrenze parallel der Karl-Winnacker-Straße mit der Baugrenze östlich der Max-Wolf-Straße verbunden wird; die bestehende Baugrenze im Norden des Teilgeltungsbereiches 1 (unmittelbar an der unverändert bestehenden Anpflanzungsfläche in Richtung Autobahn) bindet an die Baugrenze am Nordrand des Flurstückes 3 weiter im Osten an. Die vormaligen Baugrenzen beiderseits des Flurstückes 23/16 (d.h. der vormalig festgesetzten Verkehrsfläche) entfallen ebenso wie die „Verkehrsflächenfestsetzung“ selbst.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes aus 1997 zur Erhaltung von Bäumen beiderseits des Flurstückes 23/16 entfällt (da künftig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegend) natürlich ebenso.

Zugleich wird, wie angeführt, im Westen die Wolfgang-Reinisch-Straße mit dem Flurstück 61/13 (= die bestehende Wendeanlage Richtung Osten mit Straßenrandstreifen) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die (öffentlich-rechtliche) verkehrliche Erschließung der Industrieauflächen im Bereich des hier in Rede stehenden Teilgeltungsbereiches 1 erfolgt künftig ausschließlich von der Wolfgang-Reinisch-Straße, was somit entsprechend dokumentiert ist.

Die west-ost-verlaufende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern direkt nördlich der früheren Wegeparzelle (Flst. 67/1) wird gleichsam nicht weiter festgesetzt. Die Baugrenze wird entlang der gesamten Wolfgang-Reinisch-Straße geschlossen, d.h. durchgängig festgesetzt.



Gemeinsam mit den unverändert bleibenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich mit den so festgesetzten Baugrenzen zwischen der Wolfgang-Reinisch-Straße im Westen, der Karl-Winnacker-Straße im Süden sowie den Bauflächen am östlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes „IG West“ eine geschlossene überbaubare Fläche, d.h. ein großes Baufeld.

Damit werden die Möglichkeiten einer weitreichenden Nutzung der verfügbare Grundstücksflächen und baulichen Verdichtung ausgeschöpft.

Neben den unverändert geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (z.B. GRZ, BMZ) sind im Zuge der Vorhabenplanungen und im Bauantragsverfahren die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) umfassend zu beachten.

Teilgeltungsbereich 2

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan am Südrand (zur Adolf-Bell-Weg) und im Osten (zum angrenzenden, gleichsam rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet West II“ aus 2010) festgesetzten Flächen zum Erhalt- und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden gestrichen:

Dies dient einer der Gewährleistung einer unmittelbaren Zufahr- und Erschließbarkeit der Industriebauflächen von der öffentlichen Verkehrsfläche und einer deutlich verbesserten Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Die festgesetzte „Eingrünungsfläche“ im Nordrand einschließlich der Teilfläche des Wasserbehälters bleibt ebenso unverändert wie die Zuwegung am Westrand zur Fläche des bestehenden Regenrückhaltebeckens (Bebauungsplan „IG West II“) und die parallel verlaufenden Baugrenze.

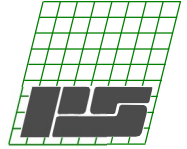
Zur Verbesserung der Grundstücksnutzbarkeit wird (nach Wegfall des Grünflächenstreifens, s.o.) die straßenseitige Baugrenze konsequent in einem Abstand von 5 m zum Adolf-Bell-Weg festgesetzt.

Teilgeltungsbereich 3

Analog den Änderungen und den Zielsetzungen im Bereich des Teilgeltungsbereiches 2 wird auf die festgesetzten Flächen zum Erhalt- und zur von Bäumen und Sträuchern am Nordrand (zum Adolf-Bell-Weg) und am Ostrand (zum angrenzenden Bebauungsplan „IG West II“) fernerhin ebenso verzichtet wie auf die Verkehrsflächenfestsetzung im Innern des Teilbereiches (Wegeparzelle, Flst. 36).

Zur Verbesserung der Grundstücksnutzbarkeit wird (nach Wegfall des Grünflächenstreifens, s.o.) die straßenseitige Baugrenze konsequent in einem Abstand von 5 m zum Adolf-Bell-Weg festgesetzt.

Es ergibt sich eine deutlich verbesserte Anbindung einzelner Grundstücksflächen an die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) sowie die Verkehrsfläche des Adolf-Bell-Weges sowie eine erheblich verbesserte Nutzbarkeit der Grundstücksflächen im Teilgeltungsbereich 3.



Der Geländestreifen am Westrand des Flurstückes 24/4, im rechtskräftigen Bebauungsplan (1997) festgesetzt als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, wird in der vorliegenden Änderung unverändert festgesetzt. Da darüber hinaus große Flächenanteile des Flurstückes 24/4, obgleich als überbaubare Fläche im Industriegebiet rechtskräftig festgesetzt, mit Gehölzen bestockt ist, muss darauf hingewiesen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im Falle einer Inanspruchnahme betroffen sein können.

Eine Gehölzbeseitigung und eine bauliche Nutzung/Bebauung sind nur vertretbar, wenn dauerhafte Vorkommen und Quartiere streng geschützter Arten ausgeschlossen werden bzw. wenn bei einem Vorkommen entsprechende Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erfolgt sind.

Wie angeführt bleiben **alle** sonstigen (hier nicht angeführten) Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet West“ aus 1997 unverändert und gelten vollumfänglich fort !

6. Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange

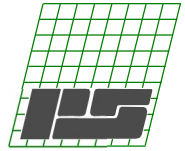
Da, wie ausgeführt, insbesondere die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie auch zu den Ausgleichsflächen und -maßnahmen (Bebauungsplan „Industriegebiet West“ (1997), Teilpläne B und C) vollständig unverändert bleiben, sowie unter Berücksichtigung der mit der Bebauungsplanänderung verfolgten Zielsetzungen und den Bestimmungen des § 13a BauGB werden vorliegend keine fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange wesentlich berührt.

Auf den rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1997 und die zugehörige Begründung ist allgemein hinzuweisen.

Biotop- und Artenschutz

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb der in Rede stehenden 3 Teilgeltungsbereich nicht vorhanden.

Ausdrücklich hinzuweisen ist auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, die auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. Vorhabenrealisierung zu beachten sind.



Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen **nur** aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Verkehrssicherungspflicht (s.o.) und **nur** außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. nur vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

Im Westen des Teilgeltungsbereiches 3 sind (wie oben angeführt) große Flächenanteile des Flurstückes 24/4, obgleich als überbaubare Fläche im Industriegebiet rechtskräftig festgesetzt, mit Gehölzen bestockt, wodurch im Falle einer baulichen Inanspruchnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sein können. Im Vorfeld einer Gehölzbeseitigung ist sicherzustellen, dass geschützte Arten faktisch nicht vorkommen und Habitate dieser Arten nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Gegebenenfalls sind vorgezogene, artspezifische Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzunehmen.

Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die vorrangig bestandssichernde, ordnende oder – wie im vorliegenden Fall - verdichtende Funktion haben.

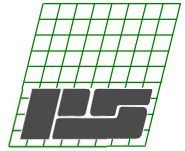
Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich auch durch die Bestimmung des § 13 (3) S. 1 BauGB; demnach sind Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan bedingt (mit seinem Festsetzungsinhalt) und unter Hinweis auf das bestehende Baurecht keine Eingriffswirkungen bezüglich irgendwelcher Schutzgüter.

Zudem gelten nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Insgesamt ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan kein Ausgleichsbedürfnis bzw. kein diesbezüglicher Handlungsbedarf.



Wasserwirtschaftliche - und -rechtliche Belange, Wasserversorgung/ Abwasserableitung

Das Plangebiet ist mit den in Rede stehenden 3 Teilbereichen seit Langem an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angebunden; Veränderungen der öffentlich-rechtlichen Erschließung im ursächlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind weder erforderlich noch angedacht.

Auf die veränderte Erschließungssituation im Teilgeltungsbereich 1 (Erschließung nur vorn Westen/ der Wolfgang-Reinisch-Straße) wurde hingewiesen. Zugleich ist auch darzulegen, dass die Bebauungsplan-Änderung die seit einiger Zeit faktische Bestandssituation (im Sinnen der Schaffung einer Rechtsklarheit) lediglich nachvollzieht. Ggf. ergänzend notwendige Erschließungsmaßnahmen liegen im Verantwortungsbereich der jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. des Bauherrn (s.o.).

Auf die Bestimmungen des Wasserrechtes zur Verwertung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan (Änderung) explizit hingewiesen (vgl. Pkt. 5).

Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

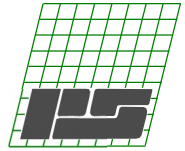
Da die (rechtskräftig festgesetzte) Art der baulichen Nutzung (GI) und der ausbreitungswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel vollständig unverändert bleiben, sind Belange des Immissionsschutzes durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht weitergehend betroffen.

Vor diesem Hintergrund (sowie auch unter allgemeinem Hinweis auf die heutigen gesetzlichen Anforderungen auch im Gewerbebau (z.B. GEG) hinsichtlich z.B. Fassadendämmung, Wärme-/ Kälteversorgung bei neu zu errichtenden Gebäuden) sind städtebauliche Konflikte nicht zu erwarten.

Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im BauGB angeführt. Nach dem § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern:

Gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.



Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben im Zuge der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes vollständig unverändert.

Vor diesem Hintergrund, den Bestimmungen des GEG und sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen, besteht für die vorliegende Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung kein weitergehender Handlungs- bzw. Festsetzungsbedarf. Es wird auf die bestehenden und in stetiger Fortentwicklung befindlichen (!) fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (in der jeweils aktuell gültigen Fassung!) verwiesen.

Sonstige Belange

Sonstige Belange sind erkennbar nicht berührt.

Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind im Plangebiet (3 Teilgeltungsbereiche) und dessen Umgebung nicht bekannt.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise:

Verwertung von Oberflächenwasser

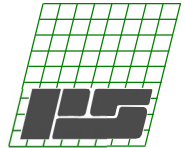
In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wird explizit auf die eigenverbindlichen wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:

Nach dem § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Denkmalschutz, Bodendenkmäler:

Innerhalb des Plangebietes können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.



Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Artenschutz:

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen Maßnahmen der Planums-
setzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigen-
tümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung
von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und
Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

Steinau an der Straße im Dezember 2023
und Januar 2024

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Steinau an der Straße

Anlagen:

- Umweltfachbeitrag mit Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB)