

GEMEINDE FÜRTH

Bebauungsplan „An der Grundschule“

Begründung zur Satzung

aufgestellt durch: SARTORIUS + PARTNER
Planungs- und Ingenieurbüro
Fehlheimer Straße 59
64625 Bensheim

Gemeinde Fürth/Odenwald
- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19
64658 Fürth/Odenwald

Fürth, 08.09.1998


Bürgermeister

Inhalt:

1 Situation und Grundlagen	3
1.1 Anlaß der Planung	3
1.2 Planungsvorgaben, Abstimmung mit dem Schulträger	4
1.3 Städtebauliche Situation, Lage zur vorhandenen Bebauung	5
1.4 Verkehrssituation, funktionale Zusammenhänge	6
2 Planungsinhalt	7
2.1 Städtebauliches Grundkonzept	8
2.2 Bauliche Nutzung	9
2.3 Gestaltung der Baukörper	10
2.4 Stellplätze	10
3 Bodenordnende Maßnahmen	11
4 Vorläufige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	11
5 Erschließung	12
5.1 Elektroversorgung	13
5.2 Heizungsenergie	13
5.3 Verkehrserschließung	13
5.4 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange	13
5.4.1 Wasserversorgung	14
5.4.2 Gebiet für die Trinkwassersicherung	20
5.4.3 Trinkwasserschutzgebiete	20
5.4.4 Heilquellenschutzgebiete	20
5.4.5 Bodenversiegelung	21
5.4.6 Überschwemmungsgebiete	21
5.4.7 Abwasser	22
5.4.8 Oberirdische Gewässer	24
5.4.9 Andere wasserwirtschaftliche Belange	25
5.4.10 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten	26
5.5 Erschließungskosten	26
6 Verfahren und Abwägung	27
6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27
6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung	28

1 Situation und Grundlagen

1.1 Anlaß der Planung

Durch den in 1995 fertiggestellten Neubau des Sportzentrums Schulstraße kann der SV - Platz an der Grundschule Steinbacher Straße einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die bisher als Fußballplatz genutzte Fläche steht als Standort für eine Mehrzweckhalle zur Verfügung. Eine entsprechende Halle wurde bereits am Standort Sportplatz Krumbach untersucht und dort wegen der problematischen Zufahrt und dezentralen Lage verworfen. Die Zuordnung der Halle zur Grundschule ermöglicht eine wirtschaftliche Mehrfachnutzung.

Der Bebauungsplan, der eine Fläche von ca. 2,1 ha einnimmt, soll als Planungsinstrument zunächst die verschiedenen Fachbelange der Träger öffentlicher Belange (TöB) in Erfahrung bringen und in die Planung einbeziehen. Der weitere Fortgang des Verfahrens dient der Baurechtschaffung für verschiedenen Nutzungen, im wesentlichen jedoch der Mehrzweckhalle. Die weiteren Planungsabsichten und -ziele werden im nachfolgenden Text erläutert. Als solche sind zu nennen:

- Verbesserung der Situation im Schülerverkehr, vor allem der Buszubringung und Haltestellensituation,
- Öffnung des im Geltungsbereich verrohrten Bachlaufs des Steinbachs gemäß HWG,
- Vorbereitung baulicher Veränderungen an der Müller - Guttenbrunn Grundschule,
- Einrichtung von an die Mehrzweckhalle angegliederten Nutzungen: Foyer, Gastronomie, Gemeindesaal,
- Parkraumschaffung für die neuen Nutzungen.

In den B - Plan ist ein Landschaftsplan integriert. Dieser sieht in erster Linie die Öffnung der Steinbachverdolung zwischen der Straße „In den Pfarrwiesen“ und dem bestehenden Vereinsheim im Südwesten des Geltungsbereiches vor. Da durch die derzeitigen Nutzungen bereits Flächenversiegelungen in erheblichem Umfang vorliegen, kommt es durch die Planung nicht zu größeren „Eingriffen“ im Sinne des § 8a BNatSchG. Die mit der geplanten Bebauung einhergehenden Eingriffe in den bestehenden Naturhaushalt werden vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Externe Ausgleichsgrundstücke sind nicht erforderlich.

1.2 Planungsvorgaben, Abstimmung mit dem Schulträger

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessens von 1995 ist der Bereich der Änderung als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt.

Die vorgesehene Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf - Schule“, „öffentliche Grünfläche - Sportplatz“ bzw. als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplanes wird als nicht erforderlich angesehen, da die Grundsätze des FNP nicht grundlegend verändert werden. Es wird lediglich eine Präzisierung der Planaussage im Rahmen der Fortschreibung des FNP vorgenommen.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt innerhalb der Ortslage, umgeben von Bauflächen und innerhalb der durch die Innenbereichsabgrenzung festgelegten Siedlungsflächen. Festgesetzte Talauenbereiche werden von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Steinbach, verrohrt unter Gelände. Gemäß HWG ist der Bachlauf freizulegen. Eine entsprechende Maßnahme ist im Bebauungsplan vorgesehen. Entlang des westlichen Gebäudes der Grundschule ist eine Öffnung des in ca. 2,00 m Tiefe verlaufenden Baches wegen des geringen Abstands zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze nur unter erhöhtem Aufwand und Beibehaltung der Sohl- und Seitenbefestigung möglich. Auf die entsprechende Maßnahmenfestsetzung wurde verzichtet.

Im Vorgriff auf die Trägeranhörung wurde die Planung bereits mit dem Schulträger vorbesprochen. Von dessen Seite wurde, nachdem keine aktuellen Umbau- oder Erweiterungsabsichten vorliegen, eine möglichst flexible Planfestsetzung in Bezug auf bauliche Veränderungen an der Grundschule gefordert. Die Zuordnung der Mehrzweckhalle zur Schule wurde grundsätzlich positiv bewertet.

Nachdem, ebenso wie der Kreis als Schulträger, auch die Gemeinde als Körperschaft des öffentlichen Rechts als Bauherr für die weiteren Nutzungen auftreten wird, können in Bezug auf die Planfestsetzungen auch hier größere Spielräume als üblicherweise eingeplant und offengehalten werden. Verschiebungen der Nutzungen gegenüber den als Bebauungsvorschlag dargestellten Gebäudestandorten sollten zulässig sein, zumal noch keine konkrete Objektplanung für die Bauvorhaben vorliegt.

1.3 Rechtliche Verfahrensgrundlage - Anpassung an das BauGB '98

Die vorliegende Bebauungsplanung mit integriertem Landschaftsplan wurde am 27.03.1995 mit dem Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 des zu dieser Zeit gültigen Baugesetzbuch, BauGB (alt), eingeleitet. Gleichzeitig konnte der Beschluß zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Planung gefasst werden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „An der Grundschule“ wurde in der Sitzung am 04.09.1995 als Entwurf zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (alt) beschlossen. Mit Schreiben vom 21.05.1996 wurde den TöB die Entwurfsplanung zur Stellungnahme bis spätestens 15.07.1996 vorgelegt. Die dazu eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden zur Fortführung des Planverfahrens in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.06.1997 behandelt und ein Beschluß darüber gefasst. Grundsätzliche Bedenken gegen den Planinhalt wurden dabei nicht vorgebracht. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB (alt) als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Offenlage beschlossen.

Das zwischenzeitlich novellierte und seit dem 01.01.1998 rechtskräftige Baugesetzbuch, BauGB (neu), ermöglicht solchen Bebauungsplänen, deren Aufstellungsbeschluß bereits vor der Rechtsänderung eingeleitet wurde, eine Verfahrensüberleitung gemäß des § 233 Abs. 1 Satz 2 und ein Verfahrensabschluß auf der nunmehr aktuellen Rechtsgrundlage des neuen BauGB. Für das vorliegende Verfahren bedeutet dies den Wegfall des bislang erforderlichen Anzeigeverfahrens beim Regierungspräsidium und die Möglichkeit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes unmittelbar nach dem Satzungsbeschluß durch ortsübliche Bekanntmachung, da der Bebauungsplan unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Das Verfahren wird demzufolge nach neuem BauGB zu Abschluß gebracht.

1.4 Städtebauliche Situation, Lage zur vorhandenen Bebauung

Das Plangebiet liegt umgeben von Wohnbebauung innerhalb der Ortslage der Kerngemeinde Fürth. Diese umgebende Wohnbebauung ist überwiegend zweigeschossig, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen.

Die Grundschule liegt, von öffentlichen Straßen aus nicht erkennbar, inmitten des durch überwiegend mit Wohnnutzung charakterisierten Gebietes zwischen Steinbacher-, Goethe-, Schiller-, Erzberg- und Kröckelbacher Straße. Die vorhandenen Nutzungen entlang dieser Straßen sind neben der Wohnnutzung, die in der Goethe-, Schiller- und Erzberg Straße dominiert, auch gewerbliche Nutzungen, teilweise auch die Wohnnutzung beeinträchtigendes Gewerbe entlang der Steinbacher Straße.

Durch diese Lage innerhalb umgebender Bebauung ist die Zufahrtssituation der Schule derzeit unbefriedigend. Für Schulbusse besteht keine Möglichkeit der Zufahrt. Die Schüler müssen an der Steinbacher Straße ein- und aussteigen, was dort zu Verkehrsbehinderungen in der verhältnismäßig schmalen Straße führt. Die Sicherheit der Schüler ist wegen der Hauptstraßenfunktion der Steinbacher Straße nicht optimal gewährleistet.

Die baulichen Vorgaben für die Überplanung des Bereiches sind vor allem im Gebäudebestand der Grundschule zu sehen. Die bestehenden zweigeschossigen Hauptgebäude werden auch künftig erhalten werden. Eine Neubebauung hat den Gebäudebestand daher zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung künftiger Gebäude stellt die Bebauung der Schule gemeinsam mit der umgebenden Wohnbebauung den Maßstab dar.

Die aktuelle Zufahrt zum Sportplatzgelände erfolgt von der Goethestraße aus. Dort sind bereits umfangreiche Stellplatzflächen vorhanden. Zwischen diesen und dem Sportplatz liegt das Vereinshaus des Sportvereins mit Gymnastiksaal, Sanitärräumen und verschiedenen Funktionsräumen. Dieses Gebäude ist ebenfalls zweigeschossig. Zwei weitere freistehende Häuser innerhalb des Geltungsbereiches sind Wohngebäude.

1.5 Verkehrssituation, funktionale Zusammenhänge

Der durch die Schule verursachte Verkehr setzt sich aus Lehrer-, Schüler- und Elternverkehr zusammen. Aus Sicht dieser Verkehrsteilnehmer bestehen verschiedene Nutzungsanforderungen. Für den Schülerverkehr sind kurze Fußwegeverbindungen erforderlich, die die Schule ohne Umweg erreichbar machen. Für Lehrkräfte, die überwiegend mit dem Pkw anfahren, sind Stellplätze in erforderlicher Anzahl einzuplanen. Derzeit erfolgt die Zufahrt zu den Stellplätzen von der Steinbacher Straße.

Die Stellplätze sind im Bereich des verrohrten Steinbaches angelegt und können am Standort bei Öffnung des Baches nicht erhalten werden. Der Busverkehr wurde bereits mit der unbefriedigenden Situation in der Steinbacher Straße beschrieben. Für die Eltern, welche ihre Kinder mit dem Pkw zur Schule bringen, sind derzeit keine Flächen vorhanden, auf denen die Kinder das Fahrzeug sicher verlassen können oder auf denen die Eltern nach Schulschluß auf die Kinder warten können. Allerdings sollte das übliche Verhalten, auch kurze Wege mit dem Auto zurückzulegen, nicht durch ein Überangebot an entsprechenden Flächen bestärkt werden.

Für die geplanten Nutzungen ergibt sich ein Bedarf an Stellplätzen, der heute wegen der noch ungewissen Hallengröße etc. nur grob abschätzbar ist. Die Planung ist diesbezüglich flexibel zu halten. Die vorhandenen Stellplätze des Sportplatzes können weiter genutzt werden.

Die bisherige intensive Nutzung des Sportplatzes mit entsprechenden Lärmemissionen stellt eine Vorbelastung dar, die zur Orientierung der neuen Nutzungen heranzuziehen ist. Die geplanten Nutzungen werden jedoch zu geringeren Emissionen führen, da insbesondere die Sportaktivitäten in geschlossenen Räumen stattfinden.

Die geplante Mehrzweckhalle soll als Sporthalle für Vereine und Schule zur Verfügung stehen. Zudem ist eine Nutzung für Veranstaltungen der Gemeinde, wie Gewerbeausstellungen etc. vorgesehen. Aus dieser geplanten Mehrfachnutzung ergibt sich die notwendige Lage der Halle im Anschluß an das Schulgelände. Die übrigen kommunalen Nutzungen sind zwischen der Halle und der Goethestraße vorzusehen.

Mit der Bündelung verschiedener Nutzungen mit unterschiedlichen Schwerpunkten in den Nutzungszeiten können die Stellplätze gut ausgelastet werden, wohingegen die Lehrerstellplätze an der Schule derzeit nur vormittags genutzt werden. Die höhere Ausnutzung spart gegenüber dezentraler Lage der Nutzungen versiegelte Fläche auf Stellplätzen und Zufahrten.

2 Planungsinhalt

2.1 Städtebauliches Grundkonzept

Für die geplante Mehrzweckhalle liegt noch kein konkretes Nutzungskonzept vor. Eine Nutzung als Handball - Trainingshalle ist vorgegeben. Die Nutzung für andere Hallensportarten ergibt sich zwangsläufig, da die Abmessungen nach DIN für Handballfelder alle anderen Spielfelder beinhalten.

Die Halle soll von Vereinsseite überwiegend als Trainingshalle genutzt werden, nachdem die Trainingsmöglichkeiten an der Schulstraße erschöpft sind. Wettkämpfe sollen jedoch weiterhin in der bestehenden Halle an der Schulstraße stattfinden. Eine Option auf eine Nutzung als Wettkampfhalle setzt entsprechende Zuschauerräume voraus, die zumindest in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollten, damit später bei entsprechendem Ausbau der Halle keine Platzprobleme auftreten.

Die Maximalgröße der Mehrzweckhalle ermittelt sich wie folgt:

Spielfeld nach DIN 18032:	22 m x 44 m (incl. Sicherheitsräume nach DIN),
Erweiterung Sicherheitsraum:	allseitig je 2 m,
Zuschauerraum:	10 m x 44 m,
Geräte:	22 m x 5 m (zweiseitig), unter Zuschauerraum,
Reservefläche:	ca. 6 m in Längs- u. Querrichtung z.B. für Querbespielung Basketball (3 Felder).

Hallenabmessungen außen: 45m x 65m.

Zum Vergleich: Weststadthalle Bensheim: 47m x 66m.

Innerhalb der Reserveflächen sind auch andere Nutzungen, wie beispielsweise Gastronomie etc. denkbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche von ca. 2,0 ha und weist drei Teilbereiche auf. Es sind Gemeinbedarfsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für folgende Nutzungen vorgesehen:

- Schule
- Mehrzweckhalle
- komunales Gemeindezentrum mit Gastronomiebetrieb und Vereinshaus

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, daß die Nutzungen ineinandergreifen können und Verschiebungen hinsichtlich der Nutzungsabgrenzungen möglich sind.

Die Bauträger Kreis Bergstraße und Gemeinde Fürth besitzen eigene Bauämter und werden über politische Gremien kontrolliert. Eine städtebauliche und architektonische Einbindung künftiger Gebäude auch ohne hohe Festsetzungsdichte ist daher gewährleistet.

Der Geltungsbereich wird infolge dessen mit wesentlich größeren überbaubaren Flächen dargestellt, als für die Nutzungen erforderlich. Die Baumasse wird über Festsetzungen für die drei Teilbereiche begrenzt. Die Nutzung ist somit hinsichtlich der Lage verschieblich, jedoch in Bezug auf die Größe begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Auf die Verwendung von Baulinien wurde verzichtet, da die Gestaltungsfreiheit zugunsten von optimalen Nutzungskonzepten nicht eingeengt werden soll.

Innerhalb der Nutzungskonzeptionen kann es sich ergeben, daß Grundstücksteilungen mit Grenzbebauung sinnvoll werden. Für diese wäre eine geschlossene oder zumindest abweichende Bauweise festzusetzen. Zu den Gebietsrändern sollen mit Ausnahme des bestehenden Vereinshauses die Abstandsflächen nach HBO eingehalten werden. Dies entspräche der offenen Bauweise. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt daher nicht. Durch textliche Festsetzung wird die Abstandsflächenregelung zu den Rändern des Geltungsbereiches verbindlich festgelegt. Die Belange des Nachbarschutzes sind entsprechend gewährleistet. Gebietsintern bestehen alle Freiheiten innerhalb der Zulässigkeit nach HBO.

2.2 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht über Verhältnisswerte (z.B. GRZ, BMZ) begrenzt, sondern mit absoluten Werten angegeben. Die Werte entsprechen für die Bereiche B und C der Bild - Darstellung der möglichen Baukörper. Für den Bereich

der Schule wurde zur Bild - Darstellung noch eine Überbauung in Größe des dargestellten Kleinspielfeldes hinzugerechnet.

Für den Bereich A wird eine Geschoßfläche sowie eine Grundfläche als Obergrenze festgelegt. In den Bereichen B und C sind wegen der zu erwartenden Gebäudevolumina Festsetzungen über die zulässige Baumasse zweckmäßiger.

Als Art der baulichen Nutzung wird für alle drei Bereiche „Sondergebiet“ mit der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

2.3 Gestaltung der Baukörper

Die Gestaltung der Baukörper wird nicht festgesetzt oder eingeschränkt. Für die Höhenentwicklung werden Grenzen festgesetzt, damit eine Orientierung für die angrenzenden Grundstückseigentümer gegeben ist.

2.4 Stellplätze

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze können jedoch der Mehrfachnutzung zugeführt werden, d.h. beim Stellplatznachweis kann jeder Stellplatz für mehrere nachweislich zeitversetzt stattfindende Nutzungen genutzt werden (z.B. Schulbetrieb vormittags, Sportbetrieb abends und an Wochenenden). Innerhalb der überbaubaren Flächen sollen Stellplätze alternativ zur Bebauung zulässig sein.

Für Sporthallen sind lt. Stellplatzsatzung bei einer Halle ohne Besucherplätze 1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche erforderlich. Das wären bei einem Handballfeld 20 Stellplätze. Diese Anzahl erscheint auch bei einer reinen Trainingshalle zu gering.

Bei Teilung der Doppelhalle können sechs Mannschaften gleichzeitig auf drei Feldern Basketball spielen. Das entspricht einem Stellplatzbedarf von ca. 55 Stellplätzen. Für eine Nutzung als Mehrzweckhalle sind wesentlich mehr Stellplätze erforderlich. Bei Veranstaltungen mit ca. 500 Besuchern sind rd. 150 bis 200 Stellplätze erforderlich.

3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Die Gemeinde ist bemüht, über Vorverträge bzw. den Ankauf der Grundstücke die Nutzungsrechte für den Bereich C zu erlangen.

4 Vorläufige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Wie bereits in Kapitel 1.1 angeführt wurde, ist in den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 8a BNatSchG ein Landschaftsplan integriert. Aufgrund der bestehenden überwiegenden Versiegelung der Fläche ist gewährleistet, daß die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können. Ausführliche Erläuterungen sind der Begründung zum Entwurf des Landschaftsplanes, Dipl.-Ing. Landschaftspflege Anette Ludwig, zu entnehmen. Die darin getroffenen Festlegungen wurden in die Plandarstellung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert.

Nutzungs- / Biotop- typ nach AAV	Wertpte je m²	Flächenanteil vor Maßnahme	Flächenanteil nach Maßnahme	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	2.155 m²	13.730 m²	6.465	41.190
10.510 Sehr stark oder völlig versiegel- te Flächen	3	6.273 m²	1.680 m²	18.819	5.040
10.510 Tennenplatz	3	6.890 m²	0	20.670	0
11.221 Hausgärten	14	694 m²	0	9.716	0
11.221 strukturarme Grünanlage	14	83 m²	4.659 m²	1.162	65.226
11.224 Intensivrasen	10	4.619 m²	0	46.190	0
10.540 Stellplätze teilversiegelt	7	0	645 m²	0	4.515
Summe:		20.714 m²	20.714 m²	103.022	115.971

Zur überschläglichen Beurteilung wurde im Rahmen des Vorentwurfes zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die obenstehende vorläufige E / A - Bilanz erstellt, die jedoch zwischenzeitlich durch eine detailliertere Berechnung im Rahmen des Landschaftsplanes ersetzt wurde (siehe dort). Die vorläufige Bilanzierung gemäß der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 wird dennoch der Vollständigkeit halber abgebildet. Zur Beurteilung der Planung wurden vereinfachend folgende Annahmen getroffen:

- Die Flächen der Baufenster werden insgesamt als vollständig versiegelt angenommen und mit 3 Punkten pro m² veranschlagt. In der Bilanz ist es unerheblich, ob die Fläche überbaut oder als Weg- / Platzfläche angelegt wird.
Bei allen Neubauten sind zusätzliche Biotopwertverbesserungen durch Zisternenutzung zu erwarten (6 Punkte / m²). Nach textlicher Festsetzung ist das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln. Dieses Potential wurde bisher noch nicht ausgeschöpft.
- Außerhalb der Baufenster befindliche Straßenabschnitte und Wege werden als vollständig versiegelt (Asphalt, Beton) vorausgesetzt.
- Stellplätze sind laut textlichen Festsetzungen mit versickerungsfähigen Materialien auszubilden. Daher werden die außerhalb der Baufenster liegenden Flächen für Stellplätze als teilversiegelt (7 Punkte / m²) veranschlagt. Hier besteht ein Potential zur Verbesserung der Flächen- und Punktebilanz, da davon auszugehen ist, daß nicht das gesamte Baufenster der Sporthalle überbaut und damit versiegelt wird. Statt dessen werden Parkplätze an geeigneter Stelle vorgesehen, welche ebenfalls mit versickerungsfähigen Materialien ausgebildet werden.
- Verbesserungen in der Ökologie und des Kleinklimas werden zudem durch Strauch- und Baumanpflanzungen sowie durch die Öffnung des Steinbaches erreicht. Diesbezügliche Punktegewinne wurden in der vorläufigen Bilanz nicht eingerechnet.

Aus obenstehender Tabelle ist zu erkennen, daß selbst unter „ungünstigst“ angenommenen Voraussetzungen der geplante Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann.

5 Erschließung

5.1 Elektroversorgung

Der Anschluß erfolgt über das vorhandene Netz der HEAG.

5.2 Heizungsenergie

Aus Umweltschutzgründen, zum Zwecke der Reduzierung klimarelevanter Emissionen, ist einer Versorgung des Plangebietes mit Erdgas der Vorzug zu erteilen. Gemäß dem eindeutigen Planungswillen der Gemeinde wird daher in den textlichen Festsetzungen des B - Planes Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken auf Grundlage des § 87 Abs. 2 Nr. 2 HBO zwingend vorgeschrieben. Die Hessische Bauordnung ermächtigt die Gemeinde, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe als Primärenergieträger auszusprechen. Neben der Verwendung von Erdgas werden die sogenannten „Alternativen“ Energieformen, wie beispielsweise die Nutzung solarer Energie oder Windenergie, ebenfalls in vollem Umfang zugelassen.

5.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Bereiches erfolgt ausschließlich von der Goethestraße. Die derzeitige Schulzufahrt „An den Pfarrwiesen“ von der Steinbacher Straße wird als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sowie wegen der Andienung des SB - Marktes an der Ecke Steinbacher Straße / Schulzufahrt (außerhalb des Geltungsbereiches) beibehalten.

Die gewünschte Verbesserung für den Schulbus wird erreicht, da auch dieser über die Goethestraße zufahren soll. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Aufstellfläche für den Bus vorgesehen.

5.4 Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange

Die mit der Aufstellung von Bebauungsplänen verbundene Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange wird nachfolgend anhand des vom RP am 1.11.1993 herausgegebenen „Kriterienkataloges zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ abgehandelt. Der Kriterienkatalog stellt klar, welche Angaben und Nachweise von den Gemeinden zu erbringen sind, um den Wasserwirtschaftsämtern eine ausreichende Stellungnahme zu ermöglichen sowie deren Belange im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

5.4.1 Wasserversorgung

5.4.1.1 *In welcher Weise wird die Stadt / Gemeinde insgesamt und der betroffene Stadt- oder Ortsteil mit Wasser versorgt ?*

Die Wasserversorgung der Gemeinde Fürth erfolgt über zehn eigene Brunnen und 16 Quellen. Eine Systemübersicht ist als Anlage der Begründung beigefügt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Schnittstelle zwischen Tief- (TZ) und Mittelzone (MZ) des Versorgungsbereiches Fürth. Da aber der Großteil des Geltungsbereiches der TZ angehört ist davon auszugehen, daß künftige Bauvorhaben von der Tiefzone mit Trinkwasser versorgt werden. Im folgenden wird daher nicht weiter auf die MZ eingegangen.

Die Tiefzone wird über den Hochbehälter Gänsberg (1000 m³ Fassungsvermögen, davon 100 m³ Brandreserve) versorgt. Die Wasserspiegelhöhe im Hochbehälter liegt bei 243,07 mÜNN. Der Hochbehälter wird von den Brunnen Nr. IV bis VIII gespeist und versorgt neben der TZ Fürth selbst noch weitere Ortsteile:

- Es besteht über die Druckerhöhungsanlage Lörzenbach aus der Tiefzone Fürth eine direkte Verbindung zum Ortsnetz Lörzenbach sowie im Bedarfsfall aus der Tiefzone Fürth über das Ortsnetz Fahrenbach zum Ortsnetz Lörzenbach.
- Über das Pumpwerk Krumbach kann bei Bedarf auch der Versorgungsbe-
reich der Ortsteile Krumbach, Kröckelbach und Brombach mit Wasser versorgt werden.

- Über das Pumpwerk Ellenbach wird zum einen der Hochbehälter Linnenbach (Fassungsvermögen: 150 m³ incl. Brandreserve, ohne eingebaute Aufbereitung) und in Folge der Ortsteil Linnenbach mit Trinkwasser versorgt. Zum anderen wird im Bedarfsfall auch das Ortsnetz Ellenbach mit Trinkwasser versorgt.

Die Entnahmemengen des Hochbehälters Gänsberg der letzten drei Jahre belaufen sich wie folgt:

Abnahme- jahr	Gesamtablauf Hochbehälter	Ablauf in Tiefzone Fürth	Ablauf in Orts- netz Lörzen- bach	Ablauf in Orts- netz Linnen- bach	Ablauf in Orts- netz Ellenbach
1995	242.220	186.742	30.496	15.293	9.689
1994	246.979	186.435	31.496	16.753	12.295
1993	250.643	182.647	36.991	16.343	14.339

In einer hydraulischen Berechnung zum Entwurf für die Wasserversorgung der Gemeinde Fürth wurde am 08. September 1992 das Wasserdargebot der Fürther Brunnen von einem Fachbüro (Ing. Büro Krimmelbein) untersucht. Eine neuere Untersuchung (BGS Umweltplanung GmbH, Juli 1995: Hydrogeologisches Gutachten zur Ermittlung des Grundwasserdargebotes im Gemeindegebiet Fürth) beziffert das bestehende Fördervolumen der Brunnen folgendermaßen (Mittelwertangaben):

- Brunnen IV: 70 m³ / d
- Brunnen V: 52 m³ / d
- Brunnen VI: 318 m³ / d
- Brunnen VII 176 m³ / d

Im Mittel werden aus den Brunnen der Tiefzone Fürth täglich 616 m³ gefördert, das bedeutet 224.840 m³ p.a. Die Förderrechte der Brunnen belaufen sich derzeit auf jährlich 281.000 m³ und verteilen sich wie folgt:

- Brunnen IV: 23.000 m³ / a
- Brunnen V: 23.000 m³ / a
- Brunnen VI: 150.000 m³ / a
- Brunnen VII 85.000 m³ / a
- Brunnen VIII ist beantragt

Es kann nach wie vor von einem gesicherten Wasserdargebot ausgegangen werden.

5.4.1.2 Wasserbedarfsermittlung

Der künftige Wasserbedarf wird unter folgenden Annahmen bestimmt:

- a) Wasserverbrauch der Müller - Guttenbrunn - Schule (Bereich A): Anhand des Wasserverbrauches der letzten drei Jahre (1993 - 1995) wird der künftige Verbrauch prognostiziert. Es ist nicht zu erwarten, daß die Schüleranzahl in den kommenden Jahren überproportionalen Veränderungen unterliegt.
- b) Für die geplante Mehrzweckhalle mit angeschlossenem Vereinsheim und Gemeindesaal (Bereiche B und C) wird anhand von Mittelwerten (Mutschmann, Stimmelmayer 1986: Taschenbuch der Wasserversorgung; Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart) der künftige Wasserverbrauch ermittelt.

Gebiet A (Müller - Guttenbrunn - Schule):

- durchschnittlicher Verbrauch der letzten 3 Jahre: 1020 m³/a.
Der Gesamtverbrauch ist von 1993 bis '95 um ca. 35 % zurückgegangen. Bei der Prognose wird von keinem weiteren Rückgang ausgegangen.
- Der künftige Wasserverbrauch der Schule wird mit 1000 m³/a veranschlagt.

Gebiete B und C (Mehrzweckhalle mit Anbauten):

- Der Wasserverbrauch der Sporthalle richtet sich ausschließlich nach der Häufigkeit der Benutzung von Duschen und WC und ist damit direkt abhängig von der Anzahl Benutzer pro Tag. Die Halle wird tagsüber im Schulbetrieb, abends und an Wochenenden von Vereinen genutzt. Der Hauptwasserverbrauch resultiert aus der Vereinsnutzung, nur wenige Grundschüler benutzen nach dem Sportunterricht die Dusche. Es wird überschlägig mit 90 Nutzern täglich kalkuliert (zwei Drittel Schul-, ein Drittel Vereinsnutzung).
- Die geplante Gastronomie wird als Vereinsheim mit durchgehender Bewirtung und maximal 50 Gästen pro Tag veranschlagt.

- Für den Gemeindesaal wird kein Wasserverbrauch veranschlagt, da die WC - Benutzung gemeinsam mit der Gastronomie erfolgt. Entsprechend wird die Anzahl Gäste zusammen mit dem Vereinsheim veranschlagt.

Mutschmann / Stimmelmayer gibt den Wasserverbrauch für baden und duschen mit 50 - 75 l/(E*d) sowie für WC - Benutzung mit 20 - 40 l/(E*d) an. Im Restaurationsbetrieb werden 50 l/(E*d) angesetzt.

- Sporthalle: $20 \text{ E} * 50 \text{ l/(E*d)} * 365 \text{ d} = 365 \text{ m}^3 / \text{a}$
 $60 \text{ E} * 30 \text{ l/(E*d)} * 365 \text{ d} = 657 \text{ m}^3 / \text{a}$
- Gastronomie: $50 \text{ E} * 50 \text{ l/(E*d)} * 365 \text{ d} = 913 \text{ m}^3 / \text{a}$

Der gesamte Wasserverbrauch für das Plangebiet errechnet sich aus der Summe aller o.g. Einzelwerte, abzüglich des Verbrauches der Anwesen Schillerstraße 7 und In den Pfarrwiesen 2, welche im Zuge der vollständigen Umsetzung des Bebauungsplanes niedergelegt werden.

Der künftige Trinkwasserverbrauch für das Gebiet des Bebauungsplanes „An der Grundschule“ wird mit 2.800 m³ / a prognostiziert.

Durch Nutzung moderner Sanitäreinrichtungen sowie durch wassersparendes Verbrauchsverhalten kann der Wasserverbrauch nach Auskunft des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten¹ um ca. ein Drittel gesenkt werden, so daß hier zusätzliche Potentiale entstehen. Die nachfolgende Tabellenspalte gibt die durch das WWA geforderten Werte zur Wasserbedarfsermittlung vor.

Lfd. Nr.	Bebauungsplan	Gesamtfläche	Wohnbaufläche	Sonderfläche	Gesamteinwohnerzahl	Dichte EWG für Gewerbe
?	An der Grundschule	2,1 ha	0,0 ha	2,1 ha	0 EW	0

EWG Sondergebiet	Anteil bereits umgesetzt	derzeit versorgte EWG	zusätzliche EWG nach abgeschlossener Planung	Betriebl. Verbrauch über 2.500 m ³ /a	Gesamtfläche Betriebe
25 EW/ha	35 %	18	35	0	0,0 ha

¹ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten (1994): Nutzung von Regenwasser, Empfehlungen zur Nutzung in privaten und öffentlichen Gebäuden, 7. Auflage (Neuaufgabe), S. 6

5.4.1.3 *Nachweis der Sicherstellung der zur Deckung des Wasserbedarfes bereitzustellenden Trinkwassermenge*

Der künftige Wasserbedarf wird, wie bereits unter Punkt 1.1 dargestellt, auch künftig durch die gemeindeeigenen Brunnen IV bis VIII abgedeckt werden können. Eine Neuerschließung von Grundwasservorkommen kommt daher nicht in Betracht.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird durch die textlichen Festsetzungen die Nutzung von Niederschlagswasser zur Grünflächenbewässerung und Toilettenspülung festgesetzt.

Weitergehende Einsparungspotentiale in anderen Bereichen der Kommune wurden in dem Gutachten „Hydrologisches Gutachten zur Ermittlung des Grundwasserdargebotes im Gemeindegebiet Fürth / Odw.“ der «Brandt, Gerdes, Sitzmann Umweltplanung GmbH» vom Februar und Juli 1995 untersucht und aufgezeigt. Es wird festgestellt, daß das vorhandene Grundwasserdargebot der Quellen und Brunnen das derzeitige Verbrauchsvolumen übersteigt (vgl. Gutachten Feb. '95, S. 82).

Auf das Gutachten, welches dem WWA vorliegt, wird an dieser Stelle verwiesen.

5.4.1.4 *Nachweis über die gesicherte Löschwasserversorgung*

Die Löschwasserversorgung dient zur Deckung eines kurzzeitigen Spitzenbedarfs im Brandfall. Der Bedarf für die Brandbekämpfung muß in der maximalen Verbrauchsstunde des mittleren Tages gedeckt sein und beinhaltet im vorliegenden Fall den erforderlichen Grundschutz. Ein über den Grundschutz hinausgehender objektbezogener Brandschutz für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko ist nicht erforderlich.

In den Richtlinien des DVGW - Regelwerkes W 405 sind Werte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zur Deckung des Grundschutzes angegeben. In dem vorliegenden Sondergebiet kann von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden, da überwiegend feuerbeständige oder feuerhemmende Materialien sowie harte Bedachungen verwandt wurden oder bei Neubauten zu verwenden sind. Infolge dessen ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (=1600 l/min) zu fordern. Die geforderte Menge muß durch die gemeindeeigene Wasserversorgung gewährleistet werden.

Um die Brandschutzproblematik bereits in der Objektplanung zu berücksichtigen sollte möglichst frühzeitig mit dem Brandschutzbeauftragten Kontakt aufgenommen werden. Im Zuge des Baugesuchs können so in einem frühen Planungsstadium Abstimmungen bezüglich Anforderungen an Baustoffe, Fluchtwege etc. erfolgen.

5.4.1.5 Nachweis über Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Wasser im Plangebiet

Anhand der textlichen Festsetzungen wird das Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser nach § 87 HBO vorgeschrieben. Dazu sind Regenwasserzisternen für die Grünflächenbewässerung vorzusehen.

Zur Anreicherung des Grundwassers und zur Entlastung der Mischwasserkanalisation soll nicht verwendetes Niederschlagswasser, beispielsweise von Verkehrsflächen oder aus den Überläufen der Zisternen, innerhalb des Geltungsbereiches in Anlagen gem. ATV Arbeitsblatt A 138 versickert werden.

5.4.1.6 Angaben über die Wasserqualität und vorhandene Aufbereitungsanlagen

Das geförderte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung, wie eine Reinwasseranalyse vom 16.5.1995 bestätigt. Die Ergebnisse der Analyse liegen dem WWA vor.

Das gewonnene Rohwasser wird in den insgesamt sechs Hochbehältern mittels Marmorit - Filtern und Lochblech - Belüftung aufbereitet (Enteisenung, Entmanganung, Enthärtung auf 10,9 °dH) und anschließend in die Versorgungsleitungen eingespeist.

5.4.1.7 Nachweis der Möglichkeit des technischen Anschlusses an das bestehende Netz, über Druckverhältnisse und mengenmäßige Verteilung des Wassers

Der Geltungsbereich wird an das vorhandene gemeindeeigene Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Ausreichende Druckverhältnisse können gewährleistet werden. Näheres ist aus der Erschließungsplanung des beauftragten Fachbüros zu ersehen.

5.4.1.8 Welche Sanierungsmaßnahmen oder Neuanlagen sind nach Art und Umfang erforderlich ?

Es sind keine Sanierungsmaßnahmen oder Neuanlagen zur Sicherstellung der Wasserversorgung notwendig.

5.4.2 Gebiet für die Trinkwassersicherung

5.4.2.1 Liegt das geplante Gebiet im Gebiet für die Grundwassersicherung ?

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen 1995 (RROPs) nicht im Bereich für die Grundwassersicherung (Kartenteil Nachdruck 9/95).

5.4.3 Trinkwasserschutzgebiete

Das geplante Gebiet liegt weder innerhalb eines bereits festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Zonen I, II, III, IIIa oder IIIb noch sind für die Fläche des Geltungsbereiches künftige Ausweisungen vorgesehen oder bereits im Verfahren.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen.

5.4.3.1 Nachrichtliche Übernahme von Grenzen der jeweils festgesetzten Schutzzonen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Entfällt.

5.4.4 Heilquellenschutzgebiete

Innerhalb der Gemarkungsfläche der Gemeinde Fürth liegen keine Heilquellen vor. Der Geltungsbereich des B-Planes liegt außerhalb festgesetzter oder im Verfahren befindlicher Heilquellenschutzgebiete. Eine Berücksichtigung entfällt daher.

5.4.5 Bodenversiegelung

5.4.5.1 Angaben zu Maßnahmen zur Reduzierung der Bodenversiegelung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB.

Die Versiegelung des Bodens wurde mittels textlicher Festsetzungen auf das unabdingbar notwendige Maß reduziert. Demnach müssen Stellplätze mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche ausgebildet werden. Niederschlagswasser von Dachflächen ist per Festsetzung in Zisternen zu sammeln und der Gartenbewässerung zuzuführen, um nach § 55 HWG Trinkwasser einzusparen. Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen und von untergeordneten Verkehrsflächen ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen innerhalb der Grünflächen zu versickern. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser ist in den Steinbach einzuleiten. Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen wird versucht, ein Höchstmaß an unversiegelter Fläche und städtischem Grün zu gewährleisten.

5.4.5.2 Angaben zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken oder auf besonders hierfür ausgewiesenen Flächen gemäß § 44 Abs. 3 HWG mit nachrichtlicher Übernahme in den Bebauungsplan.

Der absolute Vorrang der dezentralen Versickerung ist im Rahmen der Zulässigkeit gem. HWG gegeben. Die nicht genutzten Wassermengen sind entsprechend der Eignung des Untergrundes zu versickern (§ 51 (3) HWG). Auf die Ausführungen des ATV Arbeitsblattes A 138 wird hingewiesen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind die nicht genutzten Niederschlagsmengen in den Steinbach einzuleiten. Entsprechende wasserrechtliche Anträge werden im Zuge der Gebietsrealisierung bei den zuständigen Ämtern eingereicht.

5.4.5.3 Angaben zu Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Nachweis der wasserwirtschaftlichen Unbedenklichkeit.

Gemäß § 51 (3) HWG wurde die dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf den Grundstücken festgesetzt. Flächen zur gemeinschaftlichen Versickerung wurden daher nicht explizit festgelegt.

5.4.6 Überschwemmungsgebiete

Das geplante Gebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 70 f HWG. Nachfolgende Unterpunkte entfallen daher.

5.4.7 Abwasser

5.4.7.1 Kanal

5.4.7.1.1 Mischsystem

Das Schmutzwasser der Gebäude sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen werden in das Mischsystem der Gemeindekanalisation eingeleitet. Die sonstigen Oberflächenwässer einschließlich der Dachflächenentwässerung sind über Zisternen als Brauchwasser zu nutzen. Ein Anschlußzwang für die Beseitigung des Niederschlagswassers besteht nicht. Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Kanalnetz sind aufgrund der zusätzlichen Anschlüsse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Die Sammelleitungen aus dem Wohngebiet sowie die Hauptsammler bis zur Kläranlage Mörlenbach sind ausreichend dimensioniert. Lediglich im geplanten Plangebiet müssen neue Abwasserleitungen verlegt werden. Die entsprechende Genehmigungsplanung für die innere Mischwassererschließung des Baugebietes und Objektentwässerung ist noch auszuführen und wird erst im Rahmen der Bauanträge zu gegebener Zeit vorgelegt werden können. Die Mischwasserberechnungsmenge für das künftige Baugebiet läßt sich wie folgt abschätzen:

$$Q_m = Q_t + Q_r \quad \text{Trockenwetter- + Regenwasserabfluß}$$

Trockenwetterabfluß:

$$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f \quad \text{häusliches, gewerbliches Abwasser, Fremdwasser}$$

$$Q_h = \frac{5 \cdot 35}{1000} = 0,175 \text{ l/s}$$

$$Q_g = 0 \text{ l/s}$$

$$Q_f = 2,1 \text{ ha} \times 0,03 \text{ l/(s*ha)} = 0,063 \text{ l/s}$$

$$Q_t = 0,24 \text{ l/s}$$

Regenwetterabfluß:

voll versiegelte Fläche: $15.410 \text{ m}^2 \times 150 \text{ l/(s*ha)} \times 1,0 = 231,15 \text{ l/s}$

teilversiegelte Fläche: $645 \text{ m}^2 \times 150 \text{ l/(s*ha)} \times 0,5 = 4,84 \text{ l/s}$

entsiegelte Fläche: $4.659 \text{ m}^2 \times 150 \text{ l/(s*ha)} \times 0,1 = 6,99 \text{ l/s}$

Gesamt: 20.714 m^2 $242,98 \text{ l/s}$

Die gesamte Mischwassermenge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes berechnet sich zu ca. 244 l/s.

5.4.7.1.2 Anlagen nach alten Bemessungsgrundlagen

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich keine Anlagen nach alten Bemessungsgrundlagen, für sämtliche Einrichtungen liegen SMUSI - Berechnungen vor.

5.4.7.1.3 Einleiteerlaubnisse für vorhandene Regenwassereinleitungen

Die Bauwerke der Regenentlastung liegen im Zuständigkeitsbereich des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“. Für die vorhandenen Bauwerke bestehen Einleiteerlaubnisse, die durch die Erweiterung um den Geltungsbereich des B-Plan - Gebiet nicht gefährdet sind. Zusätzliche private Einleitungen von Niederschlagswasser, im vorliegenden Fall z.B. in die Steinbach, sind vom Veranlasser zur wasserrechtlichen Genehmigung vorzulegen.

5.4.7.2 Kläranlage

5.4.7.2.1 Nachweis über die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kläranlage

Die Kläranlage des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“, zuständig für die Abwasserentsorgung der Gemeinde Fürth, wird derzeit um eine Reinigungsstufe erweitert und stellt dann wieder den Stand der Technik (Nitrifikation, Denitrifikation und P-Elimination) dar. Die Abwasserreinigungsanlage ist mit 45.000 EWG ausreichend bemessen, derzeit sind ca. 34.000 EWG angeschlossen. Die EWG, welche durch das B-Plangebiet zusätzlich

hervorgerufen werden, erscheinen im Vergleich zur bestehenden Reinigungsleistung vernachlässigbar.

5.4.7.2.2 Einhaltung der Mindestanforderungen nach § 7a WHG / Rahmen - Abwasser VwV, Anhang 1:

In § 7a WHG werden die Grundlagen für Einleitungsbedingungen von Kläranlagen formuliert. Danach darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser nur erteilt werden, wenn Menge und Schädlichkeit des Abwassers den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend gering gehalten werden.

Im vorliegenden Fall der Gruppenkläranlage Mörlenbach werden die Einleitungsbedingungen nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen 1997 nach Menge und Schädlichkeit entsprechend den a.a.R.d.T. eingehalten werden können.

5.4.7.2.3 Einhaltung der Gewässergüteklasse 2 (§ 26 HWG)

Die Gewässergüteklasse 2 wird im Einzugsbereich der Kläranlage Mörlenbach nicht eingehalten. Nach bereits älteren Probenahmen ist der Weschnitzbereich unterhalb der Einleitung der Gewässergüteklasse 3 einzuordnen.

Nach geltendem Recht ist für Fließgewässer dauerhaft die Güteklasse 2 anzustreben. Für die Weschnitz kann dies nur erreicht werden, wenn sämtliche Einleiter die unter Punkt 7.2.2 zitierten Einleitungsbedingungen künftig einhalten. Seitens der Kläranlage Mörlenbach werden die Voraussetzungen mit der Sanierung zur Zeit vorbereitet und nach Abschluß der Arbeiten 1997 erfüllt.

5.4.8 Oberirdische Gewässer

5.4.8.1 In welche oberirdischen Gewässer wird Niederschlagswasser / gereinigtes Abwasser aus dem Baugebiet eingeleitet ?

Per textlicher Festsetzung wird eingeräumt, nicht zu versickerndes Niederschlagswasser in den Steinbach einzuleiten.

5.4.8.2 *Wie groß sind die Einleitemengen ?*

Diese Aussage wird im Rahmen der Bauanträge bzw. der Beantragung von Einleitungsbedingungen geklärt werden.

5.4.8.3 *Nachweis über die Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers, zumindest unterhalb der Einleitestellen mit Angabe der evtl. erforderlichen Maßnahmen einschließlich Kosten*

Im Falle der mangelnden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Steinbach möglich. Die anfallenden geringen Mengen an Niederschlagswasser werden die Leistungsfähigkeit des Steinbaches nicht einschränken, so daß in Folge dessen keine Ausbaumaßnahmen erforderlich werden.

5.4.8.4 *Angaben zur Erhaltung natürlicher und naturnaher Gewässer und zu Maßnahmen zur Rückführung nicht naturnah ausgebauter Gewässer in einen naturnahen Zustand (gem. § 59 HWG)*

Ausgehend von der Straße „In den Pfarwiesen“ wird die Verdolung des Steinbaches auf einer Länge von ca. 120 m geöffnet. In diesem Zusammenhang wird der Wasserlauf sowie der Uferbereich des Fließgewässers rekultiviert und naturnah ausgebaut. Anhand dieser Maßnahme wird das Kleinklima sowie der ökologische Wert des Steinbaches und dessen Umgebung deutlich verbessert.

5.4.8.5 *Angabe der Abstände von baulichen Anlagen zur Böschungsoberkante der Gewässer (§ 68 HWG)*

Der aus wasserrechtlicher Sicht geforderte Mindestabstand von 10 m zwischen der Böschungsoberkante des Wasserlaufes und der angrenzenden Bebauung wird in allen Fällen durch die Lage der Baugrenzen eingehalten. Eine Bebauung außerhalb der ausgewiesenen Baufenster ist unzulässig.

5.4.9 Andere wasserwirtschaftliche Belange

Zur Realisierung des Baugebietes sind keine der aufgeführten Genehmigungen notwendig.

5.4.10 Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten

5.4.10.1 Angaben zu bekannten altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten

Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches (in erster Linie die Parzellen Nr. 57/14, 57/23 und 57/29) wurden in der Vergangenheit von einem Altmetall- und Schrotthändler gewerblich genutzt. Aufgrund der damaligen Nutzung wurde daher von der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angemerkt, daß es sich bei den betroffenen Grundstücken u.U. um altlastenverdächtige Flächen handeln könnte. Recherchen der Gemeinde konnten die Existenz eines Altmetall- und Schrotthändlers zwischenzeitlich bestätigen. Ein konkreter Nachweis von Altlasten ist bisher nicht zweifelsfrei erbracht. Im Rahmen der Bauanträge ist vor Beginn der Bautätigkeiten der Untergrund auf mögliche Altlasten hin zu untersuchen.

5.5 Erschließungskosten

Kosten der Erschließung können im derzeitigen Planungsstadium noch nicht gesichert angegeben werden. Nachdem nach wie vor keine konkrete Objektplanung für eine Mehrzweckhalle einschließlich der Nebengebäude besteht, ist eine konkrete Planung der Erschließungsanlagen bisher rein spekulativ. Da der Bestand der Grundschule unabhängig von den geplanten Baumaßnahmen uneingeschränkt funktionstüchtig ist und geplante Erschließungsmaßnahmen im direkten Zusammenhang mit dem Neubau der Mehrzweckhalle stehen, müssen die Erschließungskosten der Objektplanung zugerechnet werden. Kostenträger und Bauherrin der Mehrzweckhalle ist ohnehin die Gemeinde.

6. Verfahren und Abwägung

6.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Planung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.03.1995 die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Innerhalb eines Monats bestand die Gelegenheit, die gemeindliche Planungsabsicht zu erörtern, sich hierzu zu äußern sowie Anregungen aller Art vorzubringen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sind **keine** grundsätzlichen Anregungen gegen den vorgelegten Planinhalt vorgebracht worden.

Der Beschluß zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung am 04.09.1995 von der Gemeindevertretung gefaßt. Es wurden insgesamt 32 Behörden und Verbände mit Schreiben vom 21.05.1996 unterrichtet. Den Beteiligten wurde eine einmonatige Frist zur Stellungnahme, jedoch bis spätestens 15.07.1996, eingeräumt. Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen haben sich ebenfalls **keine** grundlegenden Anregungen ergeben. Von insgesamt 20 TöB wurde fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 17.06.1997 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und ein Beschluß hierüber gefasst. Die Planung wurde als Satzungsentwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Folgende Stellungnahmen führten zu Planänderungen (unter Angabe der vorgenommenen Planänderung):

- Hessische Elektrizitäts - AG, Heppenheim:
Kennzeichnung der bestehenden Transformatorenstation im Planteil durch ein Planzeichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.
Zeichnerische Anpassung des Böschungsbereiches im Bereich der Trafo - Station unter Bereitstellung einer Zufahrtsmöglichkeit zur Anlage.
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden:
Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt C „Hinweise“ hinsichtlich der Notwendigkeit einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung sowie ein Hinweis auf mögliches Grundwasser.

- Kreis Bergstraße, Städtebau-, Gestaltungs-, Bauordnungsrecht, Heppenh.: Konkretisierung der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) als private Stellplätze.
Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt A 1 um den Passus „und Baulinien“ im zweiten Absatz in der ersten Zeile.
Nutzungsschablone: Verzicht auf die Angabe der Zahl der Vollgeschosse für den Teilbereich B.
- Südhessische Gas und Wasser AG, Darmstadt:
Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen um den Punkt 4: Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe gem. § 87 (2) Nr. 2 HBO.

Die von den TöB vorgebrachten Anregungen sind hiermit angemessen in der Planung berücksichtigt, Änderungen sind in die Planung integriert. Aus den übrigen Stellungnahmen ergaben sich keine Planänderungen.

6.2 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung wurde in der Zeit vom 03.04.1998 bis einschließlich 04.05.1998 durchgeführt, worauf in den amtlichen Bekanntmachungsblättern hingewiesen wurde. Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Anregungen zur Vorentwurfsplanung vorgebracht hatten, wurden über das Ergebnis der Behandlung ihres Vorbringens unterrichtet und die Entwurfsplanung mit dem Hinweis auf die öffentliche Auslegung zugesandt. TöB, die keine Anregungen vorgebracht hatten, wurden schriftlich von der Auslegung unterrichtet.

Es wurden 14 Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung der Offenlegungsfrist, weitere 17 TöB durch Zusendung der Planunterlagen schriftlich von der öffentlichen Auslegung informiert. Insgesamt 6 TöB haben fristgemäß eine Stellungnahme abgegeben, eine Stellungnahme ist verspätet am 29.05.1998 bei der Gemeinde eingegangen. Privatpersonen haben sich nicht geäußert. Grundsätzliche Anregungen, deren Berücksichtigung eine materiell - rechtliche Planänderung erfordern und somit gemäß § 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden innerhalb der angegebenen Frist weder von Verbänden noch von Behörden vorgebracht.

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 08.09.1998 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und ein Beschluß hierüber gefasst. Die Planung wurde als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses in den Bekanntmachungsblättern der Gemeinde in Kraft gesetzt.

Bensheim, Fürth, 08.09.1998