

GEMEINDE FÜRTH

Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Bitz“

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

Bensheim, im Juni 2002




Bürgermeister:

Inhalt:

1	Situation und Grundlagen	3
1.1	Verfahrensablauf	3
1.2	Anlass zur Wiederaufnahme des Planverfahrens	6
1.3	Aktuelle Nutzung des Plangeltungsbereiches	7
2	Planerische Grundlagen	8
2.1	Städtebauliches Nutzungskonzept	8
2.2	Verkehrssituation	9
2.3	Immissionsschutzrechtliche Betrachtung	10
2.4	Naturschutzfachliche Betrachtung	11
2.5	Wasserwirtschaftliche Belange	13
3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
4	Bodenordnende Maßnahmen	15
5	Ver- und Entsorgung	15

1 Situation und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Die Einleitung des Planverfahrens datiert bereits auf das Jahr 1981, der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. Mai durch die Gemeindevertretung gefasst.

Der Geltungsbereich wird eingegrenzt durch den Schlierbach im Westen, die Weschnitz und Hauptstraße im Süden sowie die östlichen Randbebauung entlang der Ellenbacher Straße (L 3099) mit dem Volksbank – Gebäude Ecke Haupt-/ Ellenbacher Straße. Im Norden befindet sich der alteingesessene Baustoffhandel Zeiß im Einmündungsbereich der Mühlstraße in die Ellenbacher Straße. Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an den alten Kernbereich der Gemeinde, die überwiegende Zahl der Gebäude besaß zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits historischen Charakter. Aufgrund der räumlichen Lage und der Bedeutung des Umfeldes fanden zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Ergebnisse und Forderungen des im Januar 1981 erstellten Gutachtens zur Dorferneuerung von Prof. Dr. Ing. Bruno und Prof. Dipl.-Ing. Biel unmittelbar Berücksichtigung in der Bauleitplanung und wurde durch diese umgesetzt.

An den städtebaulichen Ansprüchen an die Bauleitplanung hat sich auch nach 20 Jahren seit Beginn der Aufstellung nichts geändert, lediglich die äußeren Rahmenbedingungen haben sich neu gestaltet. Dem Gutachten zufolge sollte von der Dorferneuerung eine Aktivierung des historischen Kerngebietes und mithin des gesamten Ortes ausgehen. Mit der Schaffung eines Fußgängerbereiches und der Marktplatzneugestaltung in Verbindung mit dem Rathausneubau war ein Beitrag zur Belebung der Ortsmitte beabsichtigt. Wesentliche Aufgabe sollte u. a. auch die „maßstabsgerechte Integration der angestrebten Funktionen Wohnen und Gewerbe“ sein, insofern waren die städtebaulichen Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch das Gutachten bereits abgedeckt. Auch die vorgenannten baulichen Maßnahmen konnten in der Zwischenzeit erbracht und abgeschlossen werden.

Ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung war seinerzeit die Integration neuer Gewerbeansiedlungen im nordwestlichen Bereich der Hauptstraße. Als problematisch wurde erachtet, dass die neuen Erfordernisse zur Strukturverbesserung in Einklang mit dem historischen Gefüge der Hauptstraße gebracht werden müssten.

Es wurde daher auch die Forderung erhoben, mit den Planfestsetzungen an dem vorgegebenen baulichen Maßstab des Bereiches Hauptstraße / Ellenbacher Straße anzuknüpfen. In diesem Zusammenhang sollte der Einmündungspunkt Mühlstraße / Ellenbacher Straße (L 3099) im Rahmen der Bauleitplanung verkehrsgerecht umgebaut werden, um die verkehrliche Erschließung für die geplante Entwicklung sicherzustellen.

Nachfolgend werden die bereits erreichten Verfahrensinhalte in einer Kurzzusammenfassung wiedergegeben, die aus der vorliegenden Aktenlage bei der Bauverwaltung ermittelt werden konnten. Hierbei konnte nachweislich festgestellt werden, dass alle erforderlichen Beschlüsse und Verfahrensschritte in der Vergangenheit ordnungsgemäß erfolgt sind, so dass das Planverfahren weiter darauf aufgebaut und mit der nunmehr vorliegenden Entwurfsplanung zeitnah zu einem positiven Ende gebracht werden kann.

- a) 11.05.1981: Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „In der Bitz“ in der Kerngemeinde
- b) 22. bzw. 25.05.1981: Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und Bekanntmachung über die Durchführung einer einmonatigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung.
- c) 20.06.1983: Beschluss der Gemeindevertretung über einen Bebauungsplanentwurf zur Durchführung des weiteren Aufstellungsverfahrens.
- d) 04.08.1983: Anschreiben an Träger öffentlicher Belange (TöB) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme bis 15.09.1983.
- e) 03.11.1983: Beratung des Bauausschusses über die eingegangenen Stellungnahmen.
- f) 19.01.1984: Beschluss des Bauausschusses über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung als Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung.
- g) 23.01.1984: Beschluss der Gemeindevertretung über die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Beschluss des Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung.
- h) 06. und 07.02.1984: Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (TöB) über die erfolgte Behandlung ihrer Stellungnahmen und die förmliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

- i) 09.02.1984: ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des beschlossenen Bebauungsplanentwurfes.
- j) 20.02. bis einschließlich 23.03.1984: Förmliche öffentliche Auslegung.
- k) 26.02.1985: Behördentermin zwischen Regierungspräsidium Darmstadt, Kreis Bergstraße und Gemeinde aufgrund vorgebrachter Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung. Unterschiedliche Auffassungen bestanden vor allem hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bereich Baustoffhandel Zeiß und damaligem Aldi-Markt sowie der verkehrlichen Anbindung des Bereiches Baustoffhandel.

Es wurde alsdann dahingehend Übereinkunft erzielt, dass der Bereich Baustoffhandel als (eingeschränktes) Gewerbegebiet, das verbleibende Areal als Mischgebiet festzusetzen wäre, wobei die Grenzziehung für die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung seinerzeit an den damaligen Eigentumsverhältnissen orientiert wurde. Die zulässige Art der Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes sollte derart eingeschränkt werden, so dass dort eine Produktion nicht zulässig sein kann. Unter diesem Aspekt könne auf den verkehrlichen Ausbau des Einmündungsbereiches der Mühlstraße in die Ellenbacher Straße verzichtet werden.

Der unter Aufzählungspunkt k) geschilderte Sachverhalt war der bestehende Verfahrensstand des Bebauungsplanes „In der Bitz“ zum Zeitpunkt der Wiederaufnahme des Verfahrens. Insofern knüpft die vorliegende Entwurfsplanung unmittelbar an diesen Planungsgrundlagen an und überträgt die städtebaulichen Voraussetzungen auf die nunmehr gegenwärtige Situation.

- l) Fortsetzung des Verfahrens durch Entwurfs- und Offenlagebeschluss der Gemeindevertretung am 11.12.2001
- m) 08.01.2002 bzw. 09.01.2002: ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des beschlossenen Bebauungsplanentwurfes
- n) 16.01.2002 bis einschließlich 15.02.2002: förmliche öffentliche Auslegung.
- o) 03.01.2002: Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (TöB) über die förmliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit der Bitte um Stellungnahme bis spätestens 15.02.2002

- p) 11.03.2002 Beschluss der Gemeindevertretung über die Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der Offenlage und über den geänderten Bebauungsplanentwurf zur erneuten, verkürzten Offenlage sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.
- q) 22.03.2002: ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des beschlossenen Bebauungsplanentwurfes.
- r) 02.04.2002 bis einschließlich 16.04.2002: erneute förmliche öffentliche Auslegung.
- s) 27.03.2002: Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Behandlung ihres Vorbringens und die erneute förmliche öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit dem Hinweis auf eine mögliche Stellungnahme bis spätestens 16.04.2002.
- t) 27.05.2002 Beschluss der Gemeindevertretung über die Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der erneuten Offenlage und Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB.

1.2 Anlass zur Wiederaufnahme des Planverfahrens

Eine konkrete Veranlassung zur abschließenden Fortführung des Planverfahrens wurde bislang von Seiten der Gemeinde nicht gesehen, nachdem mehrere Bauanträge, u. a. auch im Bereich des Baustoffhandels, auf der Grundlage des § 34 BauGB von der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Bergstraße positiv beschieden wurden. Anlässlich einer neuerlich bei der Unteren Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörde (Kreisbauamt) vorgebrachten Erweiterungsabsicht bzw. Umstrukturierung innerhalb des Baustoffzentrums konnte unter Hinweis auf die dazu nicht vorliegende bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage eine positive Entscheidung nicht weiter in Aussicht gestellt werden. Vielmehr wurde dafür Seitens des Kreises eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) für erforderlich erachtet. Anlässlich eines sich anschließenden Behördentermins wurde mit Blick auf eine kurzfristig umsetzbare Planungsvorgabe daraufhin seitens der Gemeinde im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt angeregt, das Aufstellungsverfahren zu o.g. Bebauungsplan wieder aufzunehmen und nunmehr zu einem endgültigen Abschluss zu bringen.

Aufgrund dieser Veranlassung wurde von Seiten der Verwaltung mit dem Grundstückseigentümer und Inhaber des Baustoffhandels Einigung darüber erzielt, dass das Bauleitplanverfahren von Seiten der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit wieder aufgenommen werden könnte.

1.3 Aktuelle Nutzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im Nordosten und Osten durch eine gemischte Bebauungsstruktur beidseits der Ellenbacher Straße eindeutig geprägt. Gewerbliche Nutzungen (z. B. Dienstleistung Volksbank) und Wohnbebauung bilden hier seit jeher die gewachsene Ortskernstruktur, die sich aus der Vergangenheit her entwickelt und gefestigt hat. Im Süden befindet sich im Bereich der Einmündung des Mühlweges in die Ellenbacher Straße und dem Kreuzungspunkt der Hauptstraße mit der Ellenbacher Straße ein Lebensmittelmarkt (zunächst Aldi, jetzt Netto). Der Bau des Lebensmittelmarktes sollte zum Zeitpunkt der Planaufstellung u. a. durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht werden. Der südlich des Marktgebäudes befindliche Kundenparkplatz zieht sich in zweiter Reihe parallel zur Hauptstraße nach Westen.

Im Anschluss an die Zufahrt zum Kundenparkplatz im Süden schließt entlang der Hauptstraße eine ebenfalls gemischt genutzte Gebäudezeile an (z. B. Metzgerei, Farbengeschäft), die jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt. Im Einmündungsbereich der Inselstraße unterkreuzt die parallel zur Hauptstraße verlaufende Weschnitz die Fahrbahn und verläuft im Südwesten unmittelbar an der Grenze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Am Eckpunkt der südlichen und der westlichen Geltungsbereichsflanke mündet der längs der Westgrenze fließende Schlierbach in die Weschnitz.

Im gesamten Bereich von Westen nach Norden befindet sich der seit alteingesessene etablierte Baustoffhandel. Die Lagerflächen sind nach Westen zum Schlierbach und zur Weschnitz hin orientiert, Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude befinden sich im Norden. Die Zufahrt auf das Firmengelände erfolgt von der Mühlstraße aus. Nördlich an den Geltungsbereich schließt ein im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellter Siedlungsbereich an, der aber überwiegend durch Wohnnutzung charakterisiert wird.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Städtebauliches Nutzungskonzept

Wie eingangs erwähnt, konnten im Laufe des vergangenen Planaufstellungsverfahrens bereits Baumaßnahmen auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden. Hierzu zählt u. a. der Bau des Lebensmittelmarktes. Aber auch innerhalb des hier aktuell als Planungsanlass zu sehenden Grundstückes des Baustoffhandels konnten auf Grundlage dessen abschnittsweise und entsprechend dem jeweils gegenwärtigen Bedarf, maßvolle Erweiterungen genehmigt werden:

- 1981: Erstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Erweiterung der bestehenden Lagerhalle einschließlich Erstellung eines Grüngestaltungsplanes (Freier Architekt Hans Kilian, Fürth, im Juli 1981), genehmigt am 20.11.1981 durch das Kreisbauamt Heppenheim.
- Baugenehmigung vom 20.01.1989 (Az. Z 24/88 - schu.ro) zum Bau einer Lagerhallenerweiterung auf dem Grundstück Nr. 66/4 mit integriertem Freiflächenplan.
- Baugenehmigung vom 09.02.1993 und Nachtrag Nr. 1 vom 13.05.1993 (Az. Z 14/92 – schu.sch) zum Neubau eines Büro- und Ausstellungsgebäudes nebst Abriss der bestehenden Lagerhalle auf dem Grundstück Nr. 69/37.
- Baugenehmigung für den Bau eines (Aldi) Lebensmittelmarktes.

Die städtebauliche Situation innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches wird charakterisiert durch die unmittelbare Angrenzung des alten Ortskerns von Fürth und zum anderen durch den in nächster Nähe beginnenden Außen- bzw. Auenbereich des Schlierbaches. Andererseits sind die im Geltungsbereich ansässigen Nutzungsarten im Laufe der Zeit gewachsen und haben sich mittlerweile an ihren jeweiligen Standort in die Struktur eingegliedert. Störungen oder bewältigungsbedürftige Spannungen, die sich aus dem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen um den alten Ortskern in der Vergangenheit ergeben haben, sind nicht wahrnehmbar. Die städtebauliche Struktur kann als harmonisch bezeichnet werden.

Hauptaugenmerk der vorliegenden Bauleitplanung ist die bauplanungsrechtliche Absicherung der geplanten Erweiterung innerhalb des Grundstückes des Baustoffhandels. Grundlage bilden hier die Festsetzungen im Rahmen der vergangenen Vorentwurfs- und Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „In der Bitz“ von Prof. Dipl.-Ing. Heinz Biel, Architekt, Darmstadt sowie die zuvor genannten Baugenehmigungen und Freiflächenpläne.

2.2 Verkehrssituation

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ellenbacher Straße, die, ausgehend von der Bundesstraße 38/460, als Landesstraße (L 3099) die Kerngemeinde u. a. mit dem Ortsteil Ellenbach verbindet. Unmittelbar nach Überquerung der Weschnitz kreuzt die parallel dazu verlaufende Hauptstraße als „Mittelpunkt“ des öffentlichen Geschäftslebens in der Kerngemeinde die Landesstraße. Etwa 50 m weiter zweigt eine kleinere Gemeindestraße, der Mühlweg ab.

Die verkehrliche Erschließung des Baustoffhandels erfolgt über den Mühlweg. Daher wurde auch in der Vergangenheit die unabdingbare Forderung aus der Sicht der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs aufgestellt, dass ein verkehrsgerechter Ausbau des Einmündungsbereiches zu erfolgen habe. Es sollte für den Linksabbiegeverkehr von der Landesstraße in den Mühlweg eine separate Linksabbiegespur geschaffen werden.

Nachdem der bestehende Fahrbahnquerschnitt eine solche Maßnahme nicht zuließ und auch derzeit nicht zulassen würde, wäre eine bauliche Verbreiterung zu Ungunsten der im Osten an die Landesstraße angrenzenden Grundstücke die Folge gewesen. Ohne zumindest einen Teilabbruch der bestehenden Bebauung wäre die konkret angedachte Maßnahme sicherlich nicht umsetzbar gewesen.

Mit dem Umbau des Einmündungsbereiches wäre mithin der gesamte Eingangsbereich in den Einkaufsschwerpunkt um die Hauptstraße nachhaltig und massiv verändert worden.

Begründet wurde die Forderung mit der erwarteten Zunahme des Schwerverkehrs sowie des allgemeinen Kundenverkehrs von und zu dem Baustoffhandel. Es wurde auch befürchtet, dass sich unter Umständen im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ein produzierender Gewerbebezweig dort ansiedeln oder eine Produktionstätigkeit von Seiten des Baustoffhandels ausgehen könnte.

Da es nicht in der Absicht des Baustoffhandels lag und liegt, eine Produktionstätigkeit jedweder Art aufzunehmen oder gar innerhalb des Grundstückes anzusiedeln, wurde Konsens darüber erzielt, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes das produzierende Gewerbe auszuschließen sei und als Konsequenz daraus auf die Forderung zum Bau einer Linksabbiegespur verzichtet werden könne (Aktenvermerk des Bauamtes der Gemeinde Fürth vom

27.02.1985 über das Behördengespräch zwischen Regierungspräsidium Darmstadt, Kreis Bergstraße und Gemeinde am 26.02.1985).

Überdies liegt es nicht in der planerischen Absicht der Gemeinde, die intakte Struktur in zentrumsnaher Lage durch einen produzierenden Gewerbebetrieb mit den einhergehenden Störungen aufzugeben oder in Frage zu stellen.

2.3 Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

Es wurde von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und im Bericht Nr. I 02-781 vom 27.02.2002 zusammengefasst.

Es wurden zum Schutz der nördlich des Geltungsbereiches beidseitig der Mühlstrasse sowie auf der dem Plangebiet zugewandten Seite der Inselstrasse gelegenen allgemeinen Wohngebieten maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und festgesetzt.

Aus dem Bericht geht hervor, dass durch die Festsetzung von MI- und GE-Flächen im Plangebiet für die nördlich der Hauptstrasse gelegenen Dorf- bzw. Mischgebiete aus Sicht des Schallimmissionsschutzes keine Konflikte bestehen.

Im Bereich der Mischgebietsflächen wird eine Beschränkung der in Mischgebieten üblicherweise zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags/nachts 55/40 dB(A)/m² getroffen. Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes werden flächenbezogenen Schalleistungspegel bis maximal tags/nachts 60/45 dB(A)/m² zugelassen.

Die Beschränkung der flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Gebieten C1, C2 und C4 kann durch eine entsprechende Nutzung der Freiflächen bzw. durch bauliche Abschirmung realisiert werden und ist bei der konkreten Objektplanung nachzuweisen. Bei Überschreitung der maximalen Schalleistungspegel ist an der zur Zeit unbebauten Grundstücksgrenze der Fläche C2 als Lückenschluss zwischen den bestehenden Gebäuden ggf. eine Lärmschutzwand vorzusehen. Diese wird auf eine maximale Höhe von 2,50 Metern beschränkt. Zwischenzeitlich wurde zum aktuellen Bauantrag auf dem

Gewerbegrundstück eine weitere schalltechnische Berechnung vorgenommen, die zu dem Ergebnis führt, dass eine Schallschutzwand derzeit bzw. zur Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel durch die geplante Grundstücksnutzung nicht erforderlich ist. Da der Bebauungsplan jedoch auch künftige Nutzungsänderungen berücksichtigen soll, wird die Möglichkeit zur Errichtung einer Wand im Plan durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Im Gebiet C3 besteht keine Beschränkung der Schalleistungspegel.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden die unterschiedlichen Bereiche der flächenbezogenen Schalleistungspegel dargestellt.

Nähere Angaben sind der Schallschutzuntersuchung von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen.

2.4 Naturschutzfachliche Betrachtung

Es wird festgestellt, dass bereits im Jahr 1981 im Rahmen eines Bebauungsplanes ein Frei- und Grünflächengestaltungsplan erarbeitet wurde (siehe Kap. 2.1), der rechtskräftig ist. Die hierin festgesetzten Maßnahmen sind in der vorliegenden Bauleitplanung, z. B. als Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, aufgenommen. Überdies wurden im Zuge der Vorentwurfs- und weitergehenden Entwurfsplanung von Seiten des Planverfassers Prof. Dipl.-Ing. Heinz Biel grünordnerische Festsetzungen entwickelt, die z. B. von der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Bergstraße im Laufe des Beteiligungsverfahrens fachlich und inhaltlich zur Ergänzung vorgeschlagen wurden (hierzu u. a. Stellungnahme der UNB vom 17.04.1984, aber auch Stellungnahmen der Hess. Landesanstalt für Umwelt vom 12.08. und 05.10.1983 oder Stellungnahmen des ARL vom 26.09. und 10.11.1983 und weitere).

Die konkret vorliegenden Erweiterungsabsichten innerhalb des Grundstückes der Baustoffhandlung bewegen sich vollständig in Bereichen, die heute bereits vollständig versiegelt sind (befestigte Hof- und Lagerflächen). Im Sinne einer Eingriffsbilanzierung sind die Baumaßnahmen daher als neutral zu werten.

Alle hier vorgetragenen Anregungen wurden anhand der nunmehr aktuellen Planungsgrundlagen auf deren Umsetzung und Einbeziehung in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft. Sofern eine Relevanz für den

Inhalt des Bebauungsplanes festzustellen war, wurden die Anregungen angemessen aufgenommen. Andere Anregungen, wie z. B. die Forderung nach einer Erhaltung der bestehenden Gehölze im Bereich des jetzigen Kundenparkplatzes für den Lebensmittelmarkt sind nicht weiter Stand der Dinge, da die Entwicklung hier bereits andere Umstände geschaffen hat (die jedoch bauplanungsrechtlich abgedeckt sind, siehe vorliegende Baugenehmigungen).

In Anbetracht dessen ist als rechtmäßiger Zustand der Bestandssituation der vor Ort anzutreffende Zustand zu werten. Hierzu wird festgestellt, dass im Bereich des Baustoffhandels die als überbaubare Flächen festgesetzten Bereiche bereits zu 100 % versiegelt sind. Die in o. g. Grüngestaltungsplan festgesetzten Maßnahmen wurden zudem im Rahmen der baulichen Fortentwicklung umgesetzt, die hierfür in Anspruch genommenen Flächen sind in der vorliegenden Planung als Schutzflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. In den übrigen Teilbereichen ist die Situation vergleichbar.

Nachdem durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen, aus heutiger Sicht unversiegelten und für die Entwicklung von Natur und Landschaft zugänglichen Flächen, künftig für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht werden, sondern vielmehr der status quo im naturschutzfachlichen / bauplanungsrechtlichen Sinne gefestigt wird, wird auf die Erstellung einer dezidierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Auf Grundlage einer augenscheinlichen Bestandsaufnahme durch den Planverfasser vor Ort wurden die von den TöB vorgetragenen Anregungen im Sinne der abzuarbeitenden naturschutzfachlichen Eingriffsregelung hin geprüft und angemessen behandelt und haben Berücksichtigung in der Bauleitplanung gefunden.

Ein Einfluss auf das Landschaftsbild ist nicht zu erwarten. Folgende objektbezogene Maßnahmen wirken sich positiv auf die Gesamtbilanz aus:

- Festsetzung teilversiegelter, versickerungsaktiver Oberflächenbeläge.
- Festsetzung von Maßnahmen zur Gehölzanzpflanzung.
- Festsetzung von Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im weiträumigen Uferbereich der Weschnitz und des Schlierbaches.
- Baumanpflanzungen im Bereich der Parkplatzfläche.
- Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.

Unter Abwägung der vorgenannten Planinhalte ist von keiner Veränderung in der Gesamtbilanz des Baugebietes auszugehen. Das Gebot zur Minimierung von Eingriffen wird durch die textlichen Festsetzungen angemessen aufgearbeitet.

2.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Planbereich grenzt im Süden und Westen an Fließgewässer an. Die nach den wasserrechtlichen Bestimmungen einzuhaltenen Schutzabstände durch bauliche Anlagen von 5 Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante des Fließgewässers, können durch die Planung gewährleistet werden. Wesentliche Forderung der Naturschutzbehörde im vergangenen Planverfahren war die Erhaltung der gewässerbegleitenden Vegetation sowie der Ersatz der bestehenden Fichten am Ufer des Schlierbaches. Beide Belange werden durch die vorliegende Planung angemessen berücksichtigt.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich ist in drei Teilbereiche A, B und C unterteilt, die sich im wesentlichen hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

Teilbereiche A:

Hiervon sind die bereits durch eine gemischte Bebauung charakterisierten Grundstücke entlang der Ellenbacher Straße betroffen. Konkrete Umnutzungs- oder Erweiterungsabsichten liegen nach dem derzeitigen Sachstand nicht vor. Der Bereich wurde als MI, Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde an der zulässigen Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet orientiert, es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig. Wegen der bereits vorhandenen Grenzbebauung wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Eine Anpassung an den umgebenden Ortskernbereich ist damit gewährleistet.

Teilbereich B:

Hiervon ist das Grundstück des bestehenden Lebensmittelmarktes betroffen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine Vergrößerung der bestehenden Geschoss- und Verkaufsfläche hin zu einer Großflächigkeit nachhaltig entgegengesteuert werden. Es sind nur solche mischgebietsverträglichen Einzelhandelsgeschäfte zulässig, die eine Geschossfläche (GF) von 1.200 m² nicht überschreiten. Der Regelvermutung nach laufender Rechtsprechung zufolge ist eine GF von 1.200 m² einer Verkaufsfläche (VF) von nicht über 800 m² gleichbedeutend, so dass hier die VF von 800 m² auch zur verbindlichen Obergrenze bestimmt wurde. Der Bereich wurde als MI, Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde an der zulässigen Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet orientiert. Wegen der bereits vorhandenen Grenzbebauung wurde ein abweichende Bauweise festgesetzt.

Teilbereich C:

Im Teilbereich C ist der Baustoffhandel ansässig. Die überbaubaren und nicht baulich nutzbaren Flächen wurden nach den bestehenden Baugenehmigungen ermittelt und gemäß der vorliegenden Vorentwurfsplanung an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Der Bereich wurde als GE, Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wurde durch folgende, nach § 8 BauNVO mögliche Nutzungen, weitestgehend eingeschränkt, was im Sinne der bisherigen Planungsabsichten der Gemeinde und der Träger öffentlicher Belange liegt: Produzierendes Gewerbe aller Art, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind unzulässig. Bei Gewerbebetrieben sind ausschließlich Lager- und Verkaufsflächen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde an der zulässigen Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet orientiert. Wegen der bereits vorhandenen Grenzbebauung wurde ein abweichende Bauweise festgesetzt.

Innerhalb des Teilbereiches C sind

4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Eine Berücksichtigung zusätzlicher Erschließungsflächen ist wegen der vorhandenen äußeren Erschließung nicht erforderlich. Ergänzungen hinsichtlich Erschließungsflächen sind aufgrund öffentlicher Ansprüche nicht erforderlich.

5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich über die Ellenbacher Straße (L 3099) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt zu Lasten der Grundstückseigentümer. Alle Grundstücke sind oder können an den Verbandssammler in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden, so dass die gesicherte Abwasserentsorgung als gegeben anzusehen ist.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Fürth erfolgt als reine Eigenversorgung über zehn eigene Brunnen und 16 Quellen. Da hinsichtlich der künftigen Entwicklung in den einzelnen Teilflächen des Geltungsbereiches keine grundlegenden Veränderungen erwartet werden, ist davon auszugehen, dass ein Trinkwassermehrverbrauch durch die Planung nicht ausgelöst wird. Die Versorgungssicherheit ist also über den Bestand bereits gegeben.

Der gebietsspezifische Löschwasserbedarf ist nach DVGW–Arbeitsblatt W 405 in einem Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Löschwassermenge ist über das Trinkwassersystem der Gemeinde sicherzustellen.

Bensheim, den 25.06.2002.