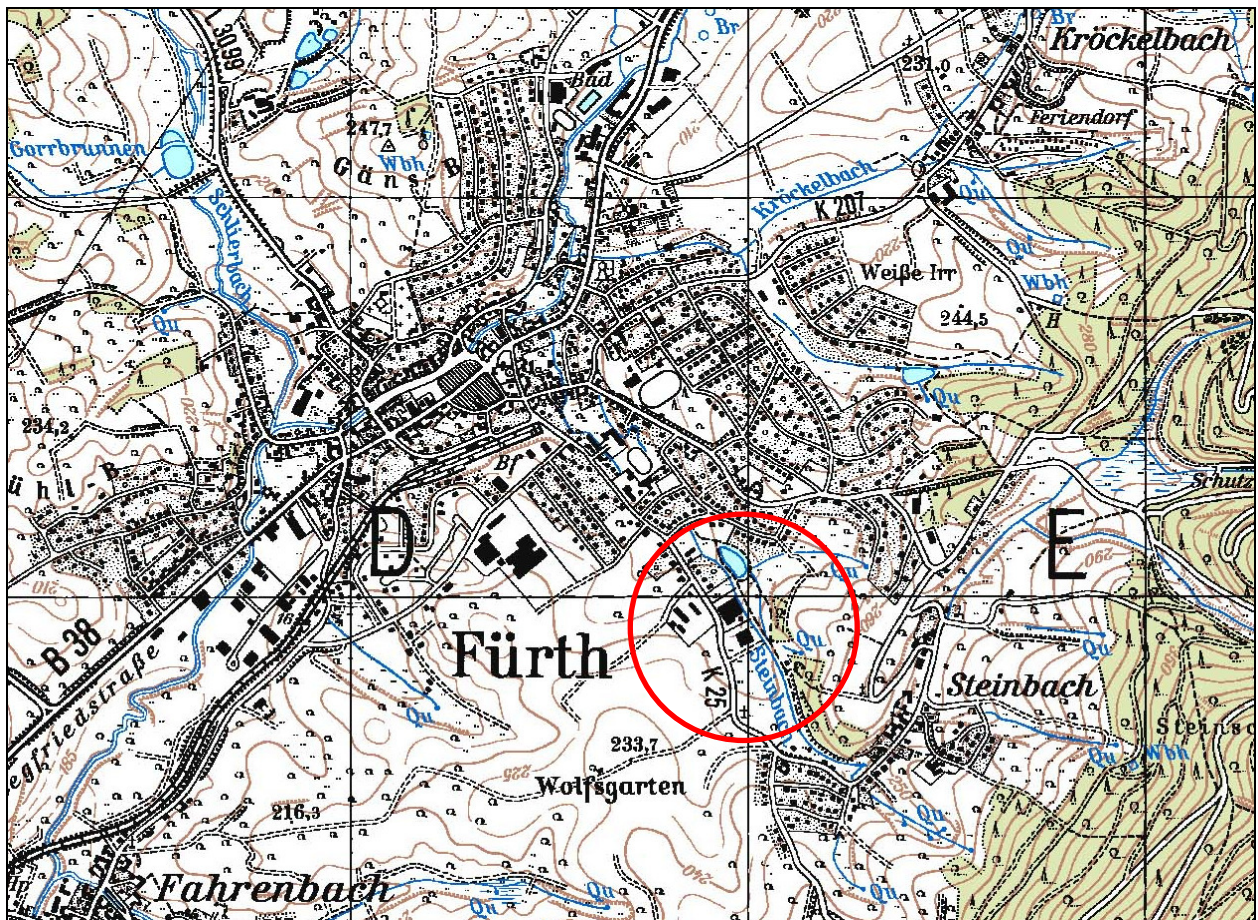




Gemeinde Fürth

Bebauungsplan FÜ 57 **„Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“**



Begründung

Mai 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft
Lindberghstraße 7
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Situation und Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Immissionsschutz / Altlasten / Denkmalschutz	6
I.1.6	Erschließungsanlagen	6
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
I.2.2	Bauweise, Höhe baulicher Anlagen	8
I.2.3	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	8
I.2.4	Sonstige Festsetzungen	9
I.3	Ver- und Entsorgung	9
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	9
II.	Belange von Natur und Landschaft	9
III.	Planverfahren und Abwägung	10

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Am südlichen Ortsausgang der Kerngemeinde Fürth befindet sich an der Steinbacher Straße (K 25) seit 1963 ein Gewerbebetrieb zur Entwicklung und Herstellung von Ultraschallgeräten der Medizin- und Reinigungstechnik. Die baulichen Anlagen des Betriebes umfassen eine Gebäudegrundfläche von derzeit ca. 3.950 m² auf einem rund 7.950 m² großen Grundstück (bestehend aus mehreren Parzellen). Zwischen diesem Gewerbegrundstück und der Steinbacher Straße befinden sich noch Grundstücksflächen des Landes Hessen und der Gemeinde Fürth, die teilweise bereits für Grundstückszufahrt und Stellplätze verwendet werden.

Um den Firmenstandort als eine der wenigen entsprechend großen Gewerbeflächen der Gemeinde Fürth zu sichern und weitere Entwicklungen zu ermöglichen, soll durch einen qualifizierten Bebauungsplan eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden. Bisher liegen die Grundstücke am Siedlungsrand des unbeplanten Innenbereiches der Kerngemeinde Fürth.

Eine weitere Bebauung kann durch Festlegung einer über den heutigen Gebäudebestand hinausgehenden Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Einbeziehung der zwischen Steinbacher Straße und dem Gewerbegrundstücken gelegenen Flächen in das festgesetzte Gewerbegebiet ermöglicht werden. Weiterhin wird im Teilbereich „B“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, innerhalb dessen eine weitere Firmenentwicklung, aber auch eine gesonderte gewerbliche Nutzung, möglich wäre.

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt werden. Es ist somit keine Umweltprüfung vorzunehmen. Diese ist unabhängig von der formalen Bestimmung auch inhaltlich nicht erforderlich, weil mit der Planung keine geschützte Arten oder Biotope betroffen sind und die Grundstücke im Rahmen der Bestimmungen nach § 34 BauGB bereits heute baulich nutzbar sind.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 10, Flurstücke Nr. 12/12, Nr. 12/13, Nr. 12/15, Nr. 12/20, Nr. 12/21, Nr. 13/6 (teilweise), Nr. 13/7 (teilweise), Nr. 13/12, Nr. 13/13 und Nr. 128/28 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,22 ha. Hiervon entfallen ca. 1,04 ha auf das Gewerbegebiet und 0,18 ha auf die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Steinbacher Straße.

I.1.3 Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) als „Siedlungsbereich - Bestand“ dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet im Teilbereich A als „Gewerbebaufläche“ und im Teilbereich B als „gemischte Baufläche“ festgesetzt. Wegen des gewählten Planverfahrens nach § 13 a BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Fürth. Der Ortsrand weist eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung und Gewerbe auf. In Gegenlage zum Plangebiet befinden sich die Flächen der ehemaligen Straßenmeisterei, für die vor einigen Jahren ebenfalls ein Bebauungsplan zur Sicherung der gewerblichen Nutzung aufgestellt wurde. Die Gebäude entlang der Steinbacher Straße sind ein- und zweigeschossig. Für das Plangebiet kann eine zweigeschossige Bebauung zugelassen werden, wobei zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild eine Höhenbeschränkung erfolgt.

Die Hauptdachflächen innerhalb des Planbereiches weisen eine Satteldachform auf. Untergeordnete Gebäudeteile haben Flachdächer. Als Dachform kann im Rahmen der Höhenfestsetzungen die Herstellung von Sattel-, Pult- oder Flachdächern zugelassen werden. Aufgrund der Größe der Gewerbegebäude ist ein gestalterischer Gesamtzusammenhang mit der benachbarten Wohnnutzung ohnehin nicht herzustellen, so dass zur Realisierung einer ansprechenden Gebäudearchitektur entsprechende Wahlmöglichkeiten bei der Dachgestaltung angemessen sind.

Der dem Steinbach zugewandte Grundstücksteil hinter den bestehenden Hallen ist durch einen dichten Gehölzbewuchs geprägt. Hier soll zur Sicherung des Gewässers der Bewuchs erhalten und ein Näherrücken der Bebauung an das Gewässer ausgeschlossen werden. Lediglich vorhandene standortfremde Arten (u.a. Fichten im Uferbereich) sind in dem Gehölzbestand entlang des Steinbaches zu entfernen und durch einheimische Arten zu ersetzen. Zur Gewährleistung der Erosionssicherung im Uferbereich sind die standortfremden Gehölze nach und nach zu entnehmen. Eine Neuanpflanzung kann auch über eine gelenkte Sukzession des Erlenbestandes erfolgen.



Bild 1: Bestandsübersicht (Luftbild)

I.1.5 Immissionsschutz / Altlasten / Denkmalschutz

Die Gewerbenutzung kann ggf. einen Nutzungskonflikt mit dem nördlich und westlich benachbarten Wohnungsbestand auslösen. Daher wird für den Teilbereich B des Gewerbegebietes festgesetzt, dass dort im Rahmen einer Nutzungseinschränkung nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile ansiedeln dürfen, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung werden hierdurch ausgeschlossen. Das Gebäude Steinbacher Straße 59 liegt unmittelbar neben den Gewerbeflächen der ehemaligen Straßenmeisterei und gegenüber dem seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbebetrieb innerhalb des Teilbereiches A. Das Gebäude liegt im unbeplanten Siedlungsbereich. Da es sich bei der Gewerbenutzung um einen langjährigen Bestand handelt, der mit der Planung lediglich festgeschrieben bzw. gesichert werden soll und zu dem der Gemeinde keine Immissionskonflikte bekannt sind, besteht aus Gemeindesicht kein aktueller Anlass für schalltechnische Gutachten. Bei künftigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist das Gebäude Steinbacher Straße 59 mit entsprechendem Schutzanspruch allerdings als Immissionsort zu berücksichtigen. Die Immissionswerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind einzuhalten.

Das Regierungspräsidium Darmstadt wies in seiner Stellungnahme zur Planung im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Grundstück Steinbacher Straße 62 in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nummer 431.007.050-001.158 geführt ist. Als Status der Fläche ist vermerkt: „Fläche nicht bewertet“. Dies bedeutet, dass der von der Gemeinde erhobene Altstandort in ALTIS erfasst wurde, ohne dass eine weitere Prüfung der Fläche stattgefunden hat. Bei dem Altstandort handelt es sich um eine Strickwarenfabrik, die 1969 den Betrieb aufgab.

Aufgrund der weiterhin geplanten gewerblichen Nutzung wird derzeit kein Untersuchungsbedarf gesehen. Dennoch ist zu diesem Thema ein Texthinweis in der Planung enthalten, wonach besondere Auffälligkeiten bei Erdarbeiten (ungewöhnliche Farbe oder ungewöhnlicher Geruch) der zuständigen Behörde zu melden sind.

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach unerwartet auftretende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

I.1.6 Erschließungsanlagen

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung des Planbereiches und Flächenversiegelung werden wasserwirtschaftliche Belange durch die Planung nicht wesentlich berührt.

Das Gewerbegebiet ist über die Steinbacher Straße an die vorhandenen Abwasseranlagen angeschlossen. Künftige Neubauten sind entsprechend anzuschließen. Auch die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert.

Die zulässige Bodenversiegelung wird infolge des Bebauungsplanes gegenüber der bestehenden Grundstücksnutzung nicht wesentlich verändert. Die festgesetzte GRZ kann durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen entsprechend § 19 BauNVO bis zur „Kappungsgrenze“ von 0,8 überschritten werden. Hierdurch ist ein Grünflächenanteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche gesichert.

Die Versickerung des auf gewerblich genutzten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig. Die Versickerung wird für Stellplatzflächen über die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge bestimmt. Auch hierzu ist allerdings die wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Durch das Plangebiet verlaufende Hauptkanäle der Abwasseranlage wurden im Plan entsprechend dargestellt. Der über die Gewerbefläche verlaufende Regenwasserkanal schränkt die Möglichkeiten der baulichen Nutzung des betroffenen Grundstücksbereiches ein. Eine Bebauung kann voraussichtlich nur bei Verlegung des Kanals zugelassen werden. Einzelheiten sind ggf. mit dem Abwasserverband als Betreiber der Abwasseranlage zu klären.

Die Gewerbefläche ist durch die K 25 verkehrlich erschlossen. Der Schwerlastverkehr stellt allerdings im alten Ortskernbereich aufgrund der dortigen Straßenraumsituation ein Konfliktpotential dar. Weil mit der Planung keine wesentliche Veränderung der Bebaubarkeit verbunden ist, wird eine Verschärfung dieser verkehrlichen Situation nicht erwartet. Mit dem Projekt der „Südumfahrung“ der Kerngemeinde soll eine Lkw-Zufahrt außerhalb der engen Ortsstraßen ermöglicht werden.

Das Gebiet ist nur schlecht an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Bereich des Bahnhofes. Eine Verbesserung der Netzstruktur ist aufgrund der geringen Einwohneranzahl in Steinbach nicht zu erwarten. Da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, kommt dem Aspekt der ÖPNV-Anbindung eine untergeordnete Bedeutung zu.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Teilbereich A als „GE - Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Der Teilbereich B wird als „GE_E - Eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt, d.h. hier sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären und die benachbarte Nutzung somit nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund werden innerhalb des Gewerbegebietes folgende Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherstellung der Gewerbenutzung werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der Direktvermarktung von Eigenprodukten ausgeschlossen. Die Verkaufsfläche für Eigenvermarktung wird auf 300 m² je Betrieb eingeschränkt.

Auch die zulässige Zahl der Wohnungen wird stark eingeschränkt. Hierdurch soll einer Fehlentwicklung in Richtung Mischgebiet vorgebeugt werden. Eine Einschränkung der Gewerbenutzung durch „einwanderndes“ Wohnen wird unterbunden. Das vorhandene Wohngebäude im Plangebiet hat eine Grundfläche von ca. 110 m² bei zwei Vollgeschossen und schöpft die zulässige Geschossfläche für Betriebswohnungen somit noch nicht aus.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt. Die GRZ wird auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Diese Werte liegen deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze der nach § 17 BauNVO zulässigen baulichen Dichte für Gewerbegebiete, um damit am Ortsrand mit einem höheren Grünflächenanteil einen besseren Übergang in die Landschaft zu gewährleisten. Dennoch ist mit der GRZ von 0,6 bei Zugrundelegung der maximalen Gewerbegrundstücksfläche (= gesamter Planbereich abzüglich der Straßenfläche) eine rechnerische Gesamtgebäudegrundfläche von rund 6.290 m² zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Aus Gründen des Gewässerschutzes werden Überschreitungen der Baugrenze zum Bach hin nicht zugelassen.

I.2.2 Bauweise, Höhe baulicher Anlagen

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt „offene Bauweise“, abweichend hiervon sind Baukörperlängen bis max. 90 m zulässig.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Ergänzend wird die zulässige Gebäudehöhe begrenzt. Wegen des nach Norden abfallenden Geländes wird der Höhenbezug auf das natürliche Gelände gelegt. Im Bereich vorhandener Gebäude wird deren Erdgeschosshöhe als Bezugshöhe festgelegt. Die gemäß Bebauungsplanfestsetzung zulässigen Höhen liegen um ca. 1,0 m über den Bestandshöhen, so dass einerseits eine wesentliche Veränderung des Ortsbildes ausgeschlossen wird, andererseits aber zumindest geringfügige Gebäudeerhöhungen möglich bleiben. Maßgeblich ist bisher das kleinste der drei Gebäude mit einer Traufwandhöhe (TWH) von ca. 7,50 m und einer Firsthöhe (FH) von ca. 10,00 m. Hieraus leiten sich die Bebauungsplanfestsetzungen ab mit einer maximalen TWH von 8,50 m und einer maximalen FH von 11,00 m.

I.2.3 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die erforderliche Randeingrünung zur Gewährleistung eines angemessenen Überganges zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft wird im Bebauungsplan festgesetzt. Weiterhin werden die Gehölzbestände entlang des Steinbaches als zu erhalten bestimmt. Nicht standortgerechte Arten sollen im Uferbereich des Gewässers jedoch nach und nach entnommen und durch standortgerechte Arten ersetzt werden. Für die übrigen Gehölze des Planbereiches gilt ein Erhaltungsgebot mit der Einschränkung, dass planerisch nicht zu erhaltende Gehölze, z.B. bei Neubaumaßnahmen, durch Ersatzpflanzungen an anderer Stelle zu kompensieren sind.

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, z.B. bei Pkw-Stellplätzen, wird die Bodenversiegelung im Sinne der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses reduziert.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird die Bebauung unter der nach § 17 BauNVO möglichen baulichen Dichte bestimmt. Unabhängig von diesem Wert gilt die „Kappungsgrenze“ von 0,8 für die bebaubare Fläche unter Einbeziehung von Gebäuden, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten.

I.2.4 Sonstige Festsetzungen

Nach § 81 HBO werden Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Diese betreffen die Begrenzung der Fernwirkung der Bebauung und sollen deren Einfügen in den Ortsbereich gewährleisten.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 35° a.T. (alte Teilung) festgesetzt. Als Dachformen werden Sattel-, Flach- und Pultdächer zugelassen. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden. Zur Reduzierung der Fernwirkung der Gebäude sind spiegelnde, glasierte und farbige Dachmaterialien unzulässig.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürth. Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Für diese Begründung erübrigt sich eine Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen, da die Grundstücke vor allem auch bei Berücksichtigung des Flächenbestandes ausreichend Platz für Stellplätze bieten. Die Stellplätze sind satzungsgemäß zu begrünen. Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der für Nebenanlagen ausgewiesenen Fläche zulässig, damit die Randeingrünung gewährleistet bleibt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Positionierung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Es darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich von Werbeanlagen ausgehen.

Auch die Gestaltung von Einfriedungen wird so eingeschränkt, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht. Damit Kleinsäugetiere das Gebiet durchqueren können wird bestimmt, dass Zäune mindestens 0,10 m Bodenabstand aufweisen müssen.

I.3 Ver- und Entsorgung

Die Gewerbenutzung ist bereits an die öffentliche Kanalisation sowie das Wasserversorgungsnetz geschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Die Planung löst keine Erschließungsaufwendungen der Gemeinde aus.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenneuordnung ist derzeit nicht zwingend erforderlich, kann aber bei eventuellen weiteren Baumaßnahmen sinnvoll werden und könnte dann im Rahmen einer vereinfachten Baulandumlegung nach § 80 ff. BauGB oder auch durch Teilungsvermessung auf Grundlage notarieller Verträge durchgeführt werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen, der zulässigen Grundfläche, Mindest-Grünanteil, versickerungsfähige Stellplätze etc.).

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Teilbereich B sind Gewerbebetriebe, welche eine wesentliche Störung der nächstgelegenen Wohnnutzung bewirken könnten, dauerhaft ausgeschlossen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 01.12.2008 den Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren des Bebauungsplanes FÜ 57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ in der Kerngemeinde Fürth gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebietes von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wurden in der Planung berücksichtigt.

Das Planverfahren wurde gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung am 01.12.2008 gefasst.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 15.12.2008 bis einschließlich 16.01.2009 öffentlich ausgelegt.

Die von dem Bebauungsplan betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 02.12.2008 schriftlich über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 16.01.2009 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Anregungen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes FÜ 57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ einschließlich Textfestsetzungen und Begründung konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth am 18.05.2009 im Wesentlichen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 04.07.2009 rechtskräftig.

Textliche Festsetzungen

(Mai 2009)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem im Bebauungsplan FÜ 57 „Gewerbegebiet östlich der Steinbacher Straße“ der Kerngemeinde Fürth zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO: Art der baulichen Nutzung

Der Teilbereich A wird gemäß § 8 BauNVO als „GE - Gewerbegebiet“ bestimmt.

Der Teilbereich B wird gemäß § 8 BauNVO als „GE_E - Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Es sind ausschließlich solche Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig wären, d.h. die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Von den nach § 8 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereiches nur dann zulässig, wenn es sich um Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben handelt (Lebensmittel- bzw. Verbrauchermärkte u.a. sind unzulässig). Die zulässige Verkaufsfläche von Gewerbebetrieben wird auf maximal 300 m² pro Betrieb begrenzt.

Je Gewerbegrundstück ist nur eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber zulässig, wobei eine Geschossfläche der Wohnung von 150 m² nicht überschritten werden darf.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die GRZ / GFZ / Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird ebenfalls durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Diese festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile wie z.B. Erker, Windfang etc. geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind. Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze (zum Steinbach) ist unzulässig.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen sind somit in den zeichnerisch festgesetzten nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes ist an der Nordgrenze eine mindestens 3-reihige Hecke, an der Südgrenze eine mindestens 2-reihige Hecke (jeweils mit Gehölzen 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzabstand 1,5 m x 1 m) anzupflanzen.

Bei Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte Gehölze gemäß folgender Auswahlliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 16 cm):

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling	Sorbus aria	Mehlbeere
Obstgehölze in Arten und Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose	Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Holunder	Viburnum opulus	Schneeball

Es wird empfohlen, Garagenaußenwände und Gebäudefassaden über 15 m² Ansichtsfläche, mit oder ohne untergeordnete Tür- und Fensteröffnungen, mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Soweit erforderlich sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet vorhandene Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren. Sollte der Erhalt nicht möglich sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf den Grundstücken vorzunehmen. Der Bewuchs entlang des Steinbaches ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Vorhandene standortfremde Arten (u.a. Fichten im Uferbereich) sind in dem Gehölzbestand entlang des Steinbaches zu entfernen und durch einheimische Arten gemäß der Auswahlliste unter der textlichen Festsetzung A.5. zu ersetzen. Zur Gewährleistung der Erosionssicherung im Uferbereich sind die standortfremden Gehölze nach und nach zu entnehmen. Eine Neuanpflanzung kann auch über eine gelenkte Sukzession des Erlenbestandes erfolgen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachflächen sind als Sattel-, Pult- oder Flachdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 35° a.T. (alte Teilung) auszubilden. Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Eine glasierte Oberfläche der Dacheindeckung ist unzulässig.

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachüberstände sind, insbesondere zur Überdachung von Ladebereichen, ebenfalls zulässig.

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 5,00 m und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als das 0,6-fache der jeweiligen Dachlänge betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Schlepp-, Spitz-, Sattelgauben) zulässig.

Solaranlagen werden empfohlen. Dachflächen sind dazu vorzugsweise nach Süden auszurichten, um eine mögliche Solarenergienutzung zu optimieren.

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 1,00 x 4,00 m nicht überschreiten und sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine maximale Größe von 2,00 x 6,00 m nicht überschreiten und sind ebenfalls nur unterhalb der Firsthöhe zulässig. Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zwischen Gebäude und anbaufähiger Verkehrsfläche zulässig.

2. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Als Ausnahme zugelassen werden können Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 m, soweit damit nicht in Nachbarrechte eingegriffen wird oder Gefahren für den öffentlichen Verkehr (z.B. Sichtbehinderungen) entstehen und erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen, wobei die Mauern nicht höher sein dürfen als das obere Geländeniveau. Auf die Bestimmungen der HBO wird hingewiesen. Allgemein zugelassen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nur im Rahmen des Satzes 1 zulässig sind. Zur Einfriedung werden Hecken aus standortgerechten Gehölzen empfohlen. Zudem sind Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Auf die Bestimmungen des Hessischen Nachbarrechts wird hingewiesen.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

3. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen

Ab vier nebeneinander liegenden Stellplätzen ist je vier Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Baumscheiben müssen pro Baum mindestens 4,00 m² groß sein.

Befestigte ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden. Lkw-Stellplätze sind entsprechend auszubilden, sofern nicht erhebliche Verschmutzungen zu erwarten sind (z.B. bei Baustellenfahrzeugen). Bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern. Die Versickerung von auf Gewerbegrundstücken anfallendem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

4. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen Grundstücksteile sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Gehölzpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Hessischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und, sofern aufgrund der beabsichtigten Nutzung möglich, mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst seitlich in Grünflächen oder Versickerungsflächen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 zu entwässern. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Gewerbegrundstücken ist erlaubnispflichtig (Untere Wasserbehörde im Kreis Bergstraße). Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen, sind in die Kanalisation zu entwässern.

5. § 42 Abs. 3 HWG: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Um Trinkwasser einzusparen (§ 55 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig.

Nicht verwendetes Niederschlagswasser der Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisternen ist nach Möglichkeit und geeigneten Untergrundverhältnissen vollständig oder teilweise innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen.

C. Hinweise

1. Versorgungsleitungen

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

2. § 81 Abs. 2 Nr. 2 HBO: Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen. Auf den Einsatz alternativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

4. Baugrund / Grundwasserstände / Trinkwasserschutz / Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

5. Nachweis der Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximal Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen von Objektplanungen ist vom Bauherren im Bauantragsverfahren ein Nachweis über die ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen und mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

6. Ableitung von Niederschlagswasser

Die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser von Privatflächen auf öffentliche Flächen ist verboten.

7. Immissionsschutz

Forderungen gegen die Straßen- und Verkehrsverwaltung sowie die Gemeinde auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) sind ausgeschlossen.