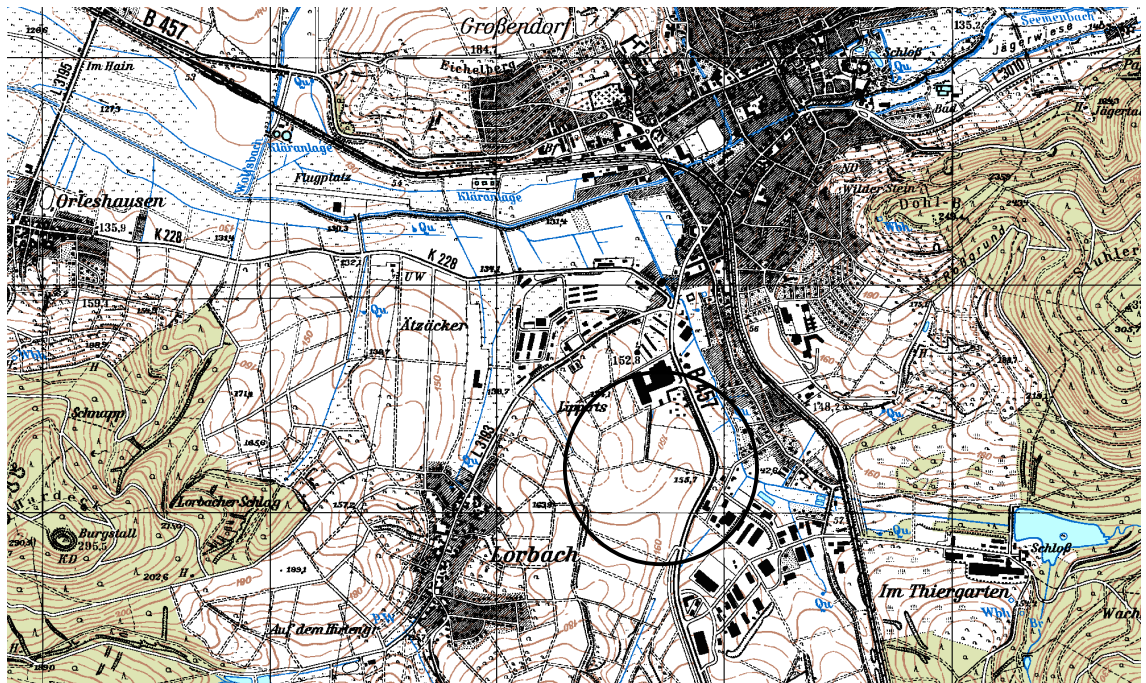


Stadt Büdingen - Stadtteil Büdingen
Bebauungsplan Nr. 19b
„Reichardsweide West“
3. Änderung
B E G R Ü N D U N G



Bearbeitung:

Büro Dr. Klaus Thomas
Ritterstraße 8
61118 Bad Vilbel
Tel: 06101/ 582106
Fax 06101/ 582108
info@buerothomas.com
www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Juni 2021



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 Ziele und Zwecke der Planänderung.....	3
1.1 Allgemein	3
1.2 Verfahren	3
1.3 Stand der Bauleitplanung.....	4
2 Ausgangssituation.....	4
2.1 Erschließung	4
2.2 Vorhandene Nutzungen	4
2.3 Ver- und Entsorgung	5
2.4 Bergbauliche Tätigkeiten.....	5
2.5 Schutzgüter	6
2.6 Eingriff / Ausgleich	6
3 Änderungskonzept.....	7
3.1 Verkehrliche Erschließung	7
3.2 Nutzung.....	7
4 Planung.....	7
4.1 Geltungsbereich	7
4.2 Planzeichnung.....	8
4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung	9
4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften	9
4.6 Zuordnungsfestsetzung.....	10
4.7 Allgemeine Hinweise	10
4.8 Ergänzende Anregungen	10

Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen



1 Ziele und Zwecke der Planänderung

1.1 Allgemein

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Büdingen hat in ihrer Sitzung am 08.05.2020 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19b „Reichardsweide West“ gefasst.

Grund der Planänderung ist die beabsichtigte Übernahme des gesamten nördlichen Gebietsteils, der sich an die bebauten Grundstücke nördlich der Straße Reichardsweide anschließt, durch einen Interessenten. Infolge dessen wird für diesen Bereich nur eine erheblich verkürzte Zufahrtsstraße benötigt. Die bisher vorgesehene Verlängerung nach Norden und weitere Stichstraßen zur Feinerschließung können entfallen.

Ziel der Planänderung ist es im Wesentlichen, diese im rechtskräftigen Plan festgesetzten Verkehrsflächen den Gewerbegebieten zuzuschlagen. Im Zuge dessen sind entsprechende Anpassungen der überbaubaren Flächen vorzunehmen. Planungsrechtlich relevante Änderungen am rechtskräftigen Plan gibt es ansonsten nicht. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell überarbeitet.

1.2 Verfahren

Da durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Darüber hinaus bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter noch darauf, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Das Verfahren konzentriert sich somit auf die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichardsweide West“ erfolgt ist und sich durch die Änderungsplanung keine zusätzliche Eingriffswirkung ergibt, kann auf eine grundsätzlich neue Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Allerdings sind Anpassungen am Ausgleichsbedarf erforderlich, da Teile der seinerzeit festgesetzten Maßnahmen in den externen Geltungsbereichen nicht umgesetzt worden sind.



1.3 Stand der Bauleitplanung

„**Urplan**“: Der mit Bekanntmachung der Genehmigung seit dem 08.01.2011 rechtskräftige Bebauungsplan schafft Planungsrecht für ein – einschließlich der in den Geltungsbereich zur Sicherung der Erschließung einbezogen Flächen der B 457 – rund 20 ha großes Gewerbegebiet mit einem „Grundnetz“ zur inneren Erschließung. Zur Kompensation der mit Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe waren Maßnahmen in 5 Satelliten-Geltungsbereichen – Geltungsbereiche 2 – 6 – festgesetzt. In den Geltungsbereichen 5 und 6 sind diese Maßnahmen nicht oder nur ansatzweise umgesetzt worden.

1. Änderung: Die mit Bekanntmachung am 23.08.2014 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans betraf im Wesentlichen die Festsetzung einer von der Straße „Reichardsweide“ abgehende Stichstraße zur Erschließung der dortigen kleinteiligen Grundstücke.

2. Änderung: Die mit Bekanntmachung am 05.12.2015 rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans betraf – ebenfalls zur Entwicklung kleinerer Grundstücke – im Wesentlichen die Festsetzung einer weiteren Stichstraße mittig zwischen der östlichen Grenze der Parzelle 277/14 und der hinteren Grenze der bereits parzellierten Grundstücke nordwestlich der unteren Stichstraße. Außerdem erfolgten Änderungen in Bezug auf die Höhenentwicklung und ersatzlose Streichungen, nicht mehr zeitgemäßer und für das Gebiet irrelevanter Festsetzungen, hinsichtlich Begrünung und Werbeanlagen.

Zahlreiche zwischenzeitliche Überlegungen, das Plangebiet in Bezug auf Vermarktung / Nachfragesituation zu optimieren, sind mit der aktuellen Änderung gegenstandslos.

2 Ausgangssituation

2.1 Erschließung

Die mit der rechtskräftigen Planung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind zum Teil, d.h. mit dem Kreisbereich an der Bundesstraße und der nach Westen abgehenden Straße „Reichardsweide“ sowie der östlichen Stichstraße im Süden, fertig gestellt. Lage und Verlauf der noch nicht gebauten 2. Stichstraße im Südwesten werden derzeit geprüft. Eine mögliche Modifikation wird zu gegebener Zeit evtl. eine planungsrechtliche Reaktion im Rahmen einer weiteren Planänderung erfordern.

2.2 Vorhandene Nutzungen

Die bestimmungsgemäße bauliche Nutzung beschränkt sich derzeit auf die Bereiche beidseitig der vom Kreisverkehr an der B 457 abgehenden und ausgebauten Straße „Reichardsweide“. Hervorzuheben ist die Nutzung eines größeren Bereichs im Südwesten durch die Firma „MW-Dental“. Für aktuelle, gemein- hin so nicht erwartete Entwicklungstendenzen bei Gewerbegebieten, stehen bisher 3 Arztpraxen in selbständigen Gebäuden und ein fast 1 ha großes Grundstück für ein Fitnessstudio und dessen Außenanlagen.

Alle Nutzungen bewegen sich im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.



2.3 Ver- und Entsorgung

Ausschlaggebend für die Grundzüge der Gebietsentwässerung ist die Topografie. Vereinfacht gibt es folgende Situation: Das Plangebiet steigt auf ganzer Länge von der B 457 aus an. Etwa parallel zur Bundesstraße verläuft ein Höhenrücken = letztlich eine Wasserscheide. Das Gebietsinnere ist eine Tallage; nach Süden und weiter im Norden ist ein Geländeanstieg zu verzeichnen.

Regenwasser: Das Regenwasser wird in den Tallagen in 2 Strängen gesammelt und nach Norden abgeleitet. An den zur Bundesstraße hin abfallenden Bereichen kann das direkt in den weiterführenden Regenwasserkanal erfolgen. Im Gebietsinnern führt der Regenwasserkanal zunächst zu dem Regenrückhaltebecken im Norden. Auch von dort erfolgt eine Ableitung im freien Gefälle am nördlichen Gebietsrand. Ein Drosselbauwerk am nordöstlichen Rand regelt die Abflussmenge.

Schmutzwasser: Der östliche Kanal verläuft in der Bundesstraße nach Norden. Der westliche Schmutzwasserkanal im Gebiet endet derzeit am Ausbauende der nach Norden führenden Stichstraße der „Reichardsweide“.

Wasserversorgung / Löschwasser: Wasser- / Löschwasserversorgung sind den Nutzungsmöglichkeiten entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgebaut.

Andere Leitungen: Eine in der früheren Wegeparzelle 199 (mittig zwischen Regenrückhaltebecken und der Straße Reichardsweide) befindliche Glasfaserleitung der Telekom ist mit Umsetzung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Neu-Parzellierung und Einziehung dieser Wegeparzelle verlegt worden.¹

Auch ein in diesem Bereich (heutige Parzellen 274/20 und 271/2) verlaufendes 20 kV-Kabel ist nach Angabe der OVAG außer Betrieb.²

2.4 Bergbauliche Tätigkeiten

Im Rahmen der Offenlage wurde von Seiten des RP Darmstadt hinsichtlich früherer bergbaulicher Tätigkeiten folgendes vorgebracht:

Das Plangebiet wird von einer erloschenen Bergbauberechtigung überlagert, in der geringfügige Erkundungsarbeiten stattgefunden haben. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus den Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.³

¹ E-Mail Telekom / Herr Krähenbühl, Technik Niederlassung Südwest, Fulda vom 17.09.2015, ergänzt / bestätigt durch E-Mail Telekom / Herr Nüdling vom 27.11.2020

² E-Mail OVAG Netz GmbH, Netzbezirk Nidda, vom 03.12.2020

³ Stellungnahme RP Darmstadt vom 15.06.2021



2.5 Schutzgüter

Aufgrund der bereits rechtskräftigen Planungen und des sich daraus ergebenden vereinfachten Verfahrens kann von der Umweltprüfung und die in diesem Rahmen erforderliche schutzgutbezogene Betrachtung abgesehen werden.

Auch die im Rahmen der Offenlage thematisierten Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden nicht erneut vertieft, da die Auswirkungen der Planänderung diese Belange nur geringfügig tangieren. Der Änderungsbereich ist bereits als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche festgesetzt und jederzeit entsprechend nutzbar. Eine Neubewertung der Böden ist nicht erforderlich, da keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Dem grundsätzlichen Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wird damit ausdrücklich Rechnung getragen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch die Herausnahme von versiegelten Verkehrsflächen sogar reduziert, das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert und textliche Festsetzungen regeln darüber hinaus den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken.

2.6 Eingriff / Ausgleich

Im Rahmen der rechtskräftigen Planung „Reichardsweide West“ wurden bereits die durch die Planung ermöglichten Eingriffe bilanziert und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für das Gesamtgebiet festgesetzt.

Bilanzierung: Durch die Änderungsplanung entstehen keine zusätzlichen Eingriffe: Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Mit der Aufgabe von zu 100% versiegelten Verkehrsflächen ergibt sich sogar eine geringfügige Verringerung des Eingriffs. Eine rechnerisch relevante Neubewertung dieser Ausgangssituation ergibt sich somit nicht.

Flächenzuordnung: Im Zusammenhang mit der rechtskräftigen Planung sind, neben den im Geltungsbereich für das Plangebiet selbst möglichen Maßnahmen zum Ausgleich des Biotopwertdefizits, mit den Geltungsbereichen 2 – 6 Maßnahmen in Satellitenflächen festgesetzt. Im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Maßnahmen werden mit der 3. Planänderung die Geltungsbereiche 5 (Grünland-ensaat mit Extensivierung und Wiederherstellung von Feldrainen, Extensivierung und Aufwertung des Kälberbachs, rechnerisch nach der seinerzeitigen Bilanzierung 260.710 Biotopwertpunkte) und 6 (Extensivierungsmaßnahmen in der Aue des Kälberbachs, Extensivierung einer Streuobstwiesen 253.613 Biotopwertpunkte) aufgegeben. Dies wird im Rahmen der aktuellen Planänderung in der Zuordnungsfestsetzung zum Bebauungsplan klargestellt. **Der Ausgleich des damit einhergehenden Bilanzierungsdefizits von 514.323 Punkten erfolgt über das Ökopunktekonto der Stadt.** Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.⁴

Hinzu kommt, dass sich im Rahmen der rechtskräftigen Planung von 2010 zusätzlich zu den über Geltungsbereiche zugeordneten Kompensationsmaßnahmen noch eine Biotopwertdifferenz von 883.696 Punkten ergeben hatte, die ebenfalls über das Ökopunktekonto der Stadt Büdingen ausgeglichen bzw. in Form einer Ersatzzahlung abgelöst werden sollte.

⁴ Schriftverkehr und Telefonate - Stadt Büdingen / HLG E-Mails vom 24.11.2020, Büro Dr. Thomas / Stadt / HLG E-Mails vom 25.11.2020, HLG / Untere Naturschutzbehörde Telefonat / E-Mail vom 25.11.2020, HLG / Büro Dr. Thomas E-Mail vom 25.11.2020



Insgesamt ergibt sich damit ein über das Ökopunktekonto der Stadt auszugleichendes Restdefizit von $514.323 + 883.696 = 1.398.019$ Punkten.

3 Änderungskonzept

3.1 Verkehrliche Erschließung

Wesentlicher Inhalt der aktuellen 3. Änderung ist der planungsrechtliche Verzicht auf ein öffentliches Erschließungssystem im nördlichen Gebietsteil. Stattdessen ist im Bereich des bisherigen Ausbauendes ein für große Fahrzeuge geeigneter Wendehammer vorgesehen.

3.2 Nutzung

Mit der Planänderung wird der bisher baulich nicht genutzte nördliche Gebietsteil zu einer zusammenhängenden Betriebsfläche vereinheitlicht.

Nach dem aktuellen Nutzungskonzept soll diese Fläche der Zwischenlagerung aufgekaufter und weiter zu verkaufender Fahrzeuge dienen. Im Wesentlichen, d.h. soweit sie für die in kleinerem Umfang erforderlichen Flächen für Betriebsprozesse wie Be- und Entladevorgänge, auch für Verwaltung und Mitarbeiter-Stellplätze nicht benötigt werden, ist vorgesehen, diese Flächen zu schottern.

Die Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Straßennetz und dem Ziel- und Quellverkehr des nördlichen Gebietsteils ist etwa beim Ausbauende der „Reichardsweide“, also in dem an den Wendehammer anschließenden Bereich. Dort gruppieren sich auch die entsprechenden baulichen Anlagen – Stellplätze, befestigte Flächen für Rangier-, Be- und Entladevorgänge, Betriebsflächen und die zugehörigen Gebäude.

Die Grundcharakteristik eines Angebotsbebauungsplans ändert sich dadurch nicht. Die durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte und oben skizzierte Entwicklung steht im Einklang mit den Zielen der Stadt Büdingen. Künftige erneute Veränderungen der Nutzung – etwa aufgrund einer Betriebsaufgabe – werden mit der Planänderung nicht ausgeschlossen. Die Reaktion auf solche Entwicklungen, z.B. in Form einer anderen Erschließungskonzeption, bleibt möglich.

4 Planung

4.1 Geltungsbereich

Insbesondere die textlichen Änderungen betreffen das gesamte Plangebiet „Reichardsweide West“. Insofern deckt sich der Geltungsbereich der 3. Änderung mit dem Geltungsbereich des im Januar 2011 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans. Der Geltungsbereich überdeckt damit auch den Bereich der 1. und 2. Planänderung. Die erfolgten Änderungen gehen damit in die 3. Planänderung ein bzw. werden an die aktuellen Erkenntnisse angepasst. Die 3. Planänderung ersetzt somit die vorangegangenen Fassungen des Bebauungsplans „Reichardsweide West“. Auf die ergänzenden Begründungen der vorherigen Planfassungen und Änderungen wird jedoch im Sinne der Planhistorie auch weiterhin verwiesen.



Abgesehen von den planungsrechtlich erforderlichen Änderungen wurden redaktionelle Anpassungen erforderlich, da die 3. Änderung auf das aktuelle Liegenschaftskataster mit den teilweise bereits angepassten Flurstücken und Gebäuden übertragen werden musste.

4.2 Planzeichnung

Betriebsflächen: Die bisher durch öffentliche Verkehrsflächen strukturierten überbaubaren Flächen im Norden werden vereinheitlicht und einschließlich der Baugrenzen der neuen Situation angepasst.

Entwässerung: Das provisorische Pumpwerk am Ende der nach Norden führenden Stichstraße wird aufgelöst und ein neuer Schmutzwasserkanal wird zwischen diesem Endstück und dem im Nordosten befindlichen Kanal an der Bundesstraße gebaut.⁵

Sowohl zur Sicherung dieses öffentlichen Kanals als auch der bestehenden Regenwasserleitungen werden Leitungsrechte zeichnerisch festgesetzt. Diesen Leitungsrechten stehen aus betrieblichen Gesichtspunkten keine Hindernisse entgegen.

Im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung werden die Abwassersatzung der Stadt Büdingen sowie die entsprechenden DIN-Vorschriften, Verordnungen und technischen Regelwerke zur Ableitung von Niederschlagswasser von Grundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal beachtet. Eine nutzungsbezogene Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist, in Abstimmung mit den Stadtwerken Büdingen, geplant.

Regenrückhaltebecken: Die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens vom Ausbauende der öffentlichen Straße im Süden wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Fahrrechtes gesichert. Auch diesem Fahrrecht stehen aus betrieblichen Gesichtspunkten keine Hindernisse entgegen.

Trafostationen: Am bisherigen westlichen Endpunkt der Straße „Reichardsweide“ wurde in der Freihaltezone für die westliche Verlängerung der „Reichardsweide“ eine Trafostation errichtet, die – in gewissem Sinne als „nachrichtliche Übernahme des Bestandes“ – im Änderungsplan festgesetzt bleibt und auch in der Katasterkarte bereits nachvollzogen ist. Zu sehen ist allerdings, dass dieser Trafostandort für Fahrbeziehungen aus dem Norden des Gebiets nach Westen hinderlich sein kann und bei einem verkehrsgerechten weiteren Ausbau ggf. aufzugeben oder zu versetzen wäre.

Entsprechend der am Bedarf ausgerichteten Ausführungsplanung für die Stromversorgung des Gebiets bleibt im Mittelabschnitt der „Reichardsweide“ ein weiterer Trafostandort auch zukünftig festgesetzt. Dieser geplante Standort wurde von dem Versorgungsträger (OVAG) bestätigt.

Die beiden in den vorangegangenen Planfassungen festgesetzten Standorte für Trafostationen im nördlichen Gebietsteil entfallen bzw. sind an anderer Stelle vorzusehen.

4.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen = Unterpunkte der Ziff. 1, bleiben unverändert. Bei der Überprüfung dieser Entscheidung haben vor allem zwei Gesichtspunkte eine Rolle gespielt:

⁵ E-Mail vom 09.04.2021, Ingenieurbüro Heidt + Peters



Nutzung: Die Einschränkung in Bezug auf den Einzelhandel (Festsetzung 1.3) ist für die nun geplante Nutzung gegenstandslos. Das Betriebsgelände ist im Wesentlichen als „Lagerplatz“ zu sehen. Dieser ist ohne weiteres in einem Gewerbegebiet zulässig.⁶ Für die betrieblichen Anlagen im Umfeld der Zufahrt gilt das ohnehin.

4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen zur Landschaftsplanung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Landschaftsplanung = Unterpunkte der Ziff. 2, bleiben grundsätzlich unverändert. Lediglich die Festsetzung 2.3 wird im Hinblick auf die nun im nördlichen Gebietsteil vorgesehene Nutzung um die Klarstellung ergänzt, wonach die Pflanzvorgabe für Stellplätze für die vorgesehenen großen Lagerflächen für Autos, im Sinne der o.g. Feststellung zur Nutzung des Betriebsgeländes gegenstandslos ist.

Diese Klarstellung hat keine weiteren planungsrechtlich relevanten Auswirkungen und führt insbesondere nicht zu einer neuen Beurteilung von Eingriff und Ausgleich. Bei der ursprünglichen Festsetzung geht es lediglich um Baumpflanzungen, die bei Sammelstellplätzen vorzusehen sind. Auch bei einer im Rahmen der rechtskräftigen Planung zulässigen Nutzung wäre nicht davon auszugehen, dass eine bedeutsame Eingrünung auf den einzelnen Baugrundstücken durch die Stellplatzbegrünung erfolgen würde; - tatsächlich würden an Stelle der Lagerfläche für Autos Gebäude errichtet oder sonstige Lagerflächen angelegt werden. Je nach Betriebsgröße und Betriebsart ist eine große und für die Bilanzierung ungewisse Spanne an erforderlichen Stellplätzen für Nutzer oder Kunden denkbar. Bei der nun vorgesehenen Nutzung handelt es sich nicht um Stellplätze im üblichen Sinn, sondern um Lagerflächen, die auch bei einem anderen Gewerbebetrieb nicht mit Bäumen überstellt werden müssten.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzung 2.2 ist für das Gesamtgebiet festzuhalten, dass Wege, Stellplätze etc. auch weiterhin möglichst versickerungsfähig herzustellen sind. Für den nördlichen Änderungsbereich hat ein Baugrundgutachten ergeben, dass eine Versickerung dort nicht möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser muss daher voraussichtlich an den Kanal des Regenrückhaltebeckens angeschlossen werden. Textlich wird unter 5.3 der Allgemeinen Hinweise daher darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen eine Versickerung aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist, der Rückhalteanlage zuzuführen ist. Da das Regenrückhaltebecken und der Regenwasserkanal ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des Regenwassers bieten, ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück nicht erforderlich.

4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3.2 ist redaktionell angepasst worden, um die Planung zu verdeutlichen. Um die Sicherheit insbesondere im nördlichen Änderungsbereich zu erhöhen, sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig. Aus dem gleichen Grund ist die Integration in eine Hecke wegen der Überkletterbarkeit nicht zwingend und ggf. lediglich eine Berankung des Zauns möglich. Insgesamt folgt diese Ergänzung auch weiterhin den bereits geltenden Planungszielen.

⁶ Rückfrage beim RP Darmstadt, 09.11.2020



4.6 Zuordnungsfestsetzung

Wie im Kapitel Eingriff / Ausgleich bereits erwähnt, wird die Zuordnungsfestsetzung unter 4. aktualisiert. Das über das Ökopunktekonto der Stadt auszugleichende Defizit erhöht sich damit entsprechend.

4.7 Allgemeine Hinweise

Die Allgemeinen Hinweise zum Bebauungsplan bleiben größtenteils unverändert bzw. werden redaktionell angepasst. Insbesondere der Hinweis zum Umgang mit Altablagerungen wurde aktualisiert.

4.8 Ergänzende Anregungen

Die Kreisbehörde hat im Rahmen der Offenlage Anregungen zur Ausführungsplanung vorgebracht, die die Lichtverschmutzung im Gebiet reduzieren sollen. Es wird angeregt, im Außenbereich nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Beleuchtungsstärken sollten auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung begrenzt werden und niedrige Lichtpunkthöhen gewählt werden. Die Anwendung von Leuchtmitteln mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin) und Leuchtdichten von max. 100 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² und Leuchtdichten von max. 5 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² werden angeregt. Hintergründe sollten dunkel gehalten werden. Flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sollten vermieden werden.