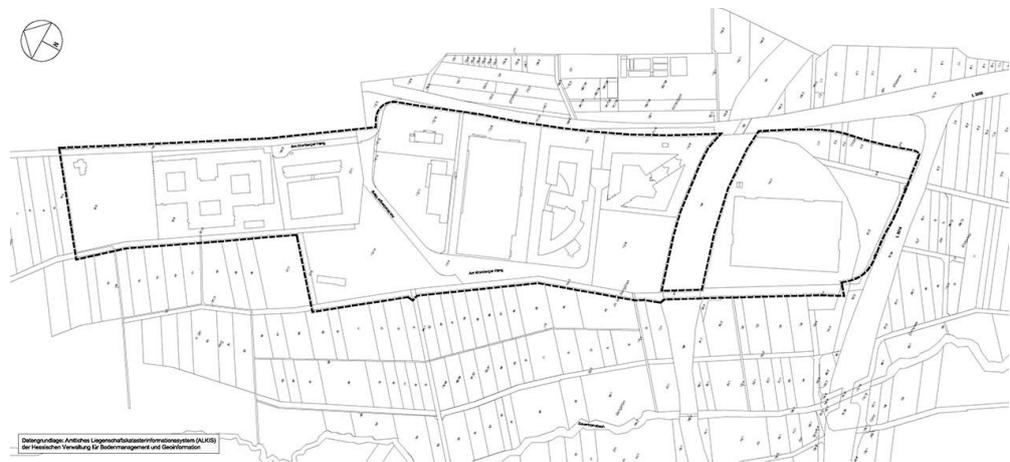


Stadt Schwalbach am Taunus

Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“



Entwurf

Stand 19.12.2023

Stadt Schwalbach am Taunus

Bebauungsplan Nr. 60
„Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Schwalbach am Taunus
Stand: 19.12.2023

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus



GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	6
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Gewerbegebiete GE	7
1.2	Erweiterter Bestandsschutz	9
2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.1	Gewerbegebiete GE 1	9
2.2	Gewerbegebiete GE 2	9
2.3	Gewerbegebiete GE 3	10
2.4	Gewerbegebiete GE 4	10
2.5	Gewerbegebiete GE 5	10
2.6	Gewerbegebiete GE 6	10
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
3.1	Bauweise	10
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	10
5	Verkehrsflächen	11
5.1	Straßenverkehrsflächen.....	11
5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
6	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	11
6.1	Abwärmenutzung.....	11
6.2	Nutzung der solaren Strahlungsenergie.....	11
7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
7.1	Fassadenbegrünung.....	12
7.2	Dachbegrünung	12
7.3	Tiefgaragendecken.....	12
7.4	Flächenbefestigungen	12
7.5	Artenschutzmaßnahmen.....	12
7.6	Externe Kompensationsfläche	13
8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	13
8.1	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	13
8.2	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	13
8.3	Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	14
D	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	15
1.1	Ableitung von Niederschlagswasser	15
E	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	16
2	Dachformen	16
3	Grundstückseinfriedungen	16
4	Werbeanlagen	16

4.1	Art, Anzahl und Anbringungsort	16
4.2	Dimensionierung	17
4.3	Gestaltung	18
F	Nachrichtliche Übernahme.....	19
1	Heilquellenschutzgebiet.....	19
2	Bahnflächen	19
G	Hinweise	20
1	Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	20
1.1	Gebietseigene Gehölze	20
1.2	Sonstige / klimaangepasste Bäume	20
1.3	Sonstige Gehölze	20
1.4	Kletterpflanzen.....	20
2	Sicherung von Bodendenkmälern	21
3	Grundwasserschutz	21
4	Bodenschutz	21
5	Bodenveränderungen / Altlasten	21
6	Verwertung von Niederschlagswasser	22
7	Gewerbliches Abwasser.....	22
8	Abfallwirtschaft.....	23
9	Erdwärme	23
10	Erdgasversorgungsleitungen	23
11	Beeinflussung durch den Eisenbahnbetrieb	23
12	Kampfmittel.....	24
H	Begründung	26
1	Anlass und Aufgabenstellung	26
2	Lage und Abgrenzung	26
3	Übergeordnete Planungsebenen	28
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	28
4	Verfahrensablauf	29
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	29
6	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	31
6.1	Verkehrliche Situation	31
6.2	Städtebauliche Situation	32
6.3	Landschaftliche Situation	33
6.4	Artenschutzrechtliche Situation	33
7	Planerische Zielsetzung	34
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	34
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	35
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	35
8.1	Art der baulichen Nutzung	35
8.2	Maß der baulichen Nutzung	41
8.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	42
8.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports	42
8.5	Verkehrsflächen.....	42

8.6	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	43
8.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	46
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	47
9.1	Grundstückseinfriedungen	47
9.2	Werbeanlagen	48
10	Klimaschutz	48
11	Immissionsschutz.....	49
12	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	50
12.1	Verkehrliche Erschließung	50
12.2	Trink- und Löschwasserversorgung	51
12.3	Abwasserentsorgung	52
I	Verzeichnisse.....	53
1	Abbildungen.....	53
2	Tabellen	53

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete GE

(gem. § 8 BauNVO)

1.1.1 Gewerbegebiete GE 1

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben; Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Lagerplätze,
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

1.1.2 Gewerbegebiete GE 2, GE 5 und GE 6

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie mit Ausnahme von Rechenzentren und Einzelhandelsbetrieben; Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Lagerplätze,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Rechenzentren,
2. Einzelhandelsbetriebe,

3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

1.1.3 Gewerbegebiete GE 3

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie mit Ausnahme von Rechenzentren und Einzelhandelsbetrieben ; Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Lagerplätze,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Rechenzentren,
2. Einzelhandelsbetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten.

1.1.4 Gewerbegebiete GE 4

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben; Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Lagerplätze,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz

(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE 3 ist im Baufenster B6 der vorhandene Lebensmittelmarkt Am Kronberger Hang 9 auf dem Flurstück 112/11, Flur 24, Gemarkung Schwalbach am Taunus, allgemein zulässig. Änderungen und Erneuerungen der baulichen Anlagen sind innerhalb des Flurstücks 112/11, Flur 24, Gemarkung Schwalbach am Taunus, unter Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu Stellplätzen, zu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft allgemein zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes.

Notwendige Aufzugsüberfahrten und untergeordnete gebäudetechnische Anlagen dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 30 % der überbaubaren Grundfläche um max. 5,00 m überschreiten. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE4 dürfen Schornsteine die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 10,00 m überschreiten.

Sofern immissionsrechtliche Belange dies erfordern, können auf Nachweis ausnahmsweise höhere Schornsteine zugelassen werden.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der Gewerbegebiete GE durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.1 Gewerbegebiete GE 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10.

Baufenster B1: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 195,00 m ü. NN.

Baufenster B2: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 194,00 m ü. NN.

2.2 Gewerbegebiete GE 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10.

Baufenster B3: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 198,50 m ü. NN.

Baufenster B4: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 194,00 m ü. NN.

2.3 Gewerbegebiete GE 3

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10.

Baufenster B5: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 180,00 m ü. NN.

Baufenster B6: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 190,00 m ü. NN.

2.4 Gewerbegebiete GE 4

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 187,00 m ü. NN.

2.5 Gewerbegebiete GE 5

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 194,00 m ü. NN.

2.6 Gewerbegebiete GE 6

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Baumassenzahl BMZ beträgt 10.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 192,50 m ü. NN.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Gewerbegebiete GE 1 - GE 6

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, Garagen und Carports ist innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 6 in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5.2.1 Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche

Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

5.2.2 Zweckbestimmung Geh- und Radweg

Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

5.2.3 Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg

Es wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

6.1 Abwärmenutzung

Bei der Errichtung von Rechenzentren in den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1 und GE 4 des Plangebietes sind an und in diesen Rechenzentren die baulichen und technischen Maßnahmen für den Anschluss der Rechenzentren an das in der Stadt Schwalbach am Taunus vorhandene Fernwärmenetz vorzusehen, die eine Einspeisung der in den Rechenzentren entstehenden Abwärme in dieses Fernwärmenetz ermöglichen.

6.2 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 6 sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Werden Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Fassadenbegrünung

Gebäudeaußenwände von Gebäuden mit Fassadenfläche, deren Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt sowie geschlossene bzw. fensterlose Fassadenflächen > 40 m² und bei einer Höhe von mindestens 6,0 m sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas), Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen nicht begrünt werden dürfen, sowie Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) flächig und dauerhaft zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze nach Pflanzliste G1.3 pro 2,0 m Wandlänge. Je Pflanze ist eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Alternativ zur Fassadenbegrünung ist auch eine von der Fassade abgesetzte, mindestens 5,0 m hohe, reihig angeordnete Begrünung mit Bäumen und Sträuchern zulässig (Pflanzdichte: 1 Baum [Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12-14 cm] je 100 m² zu bepflanzender Fläche und 1 Strauch [Heister, 80 bis 100 cm] je 4 m² zu bepflanzender Fläche).

Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, extensiv zu begrünen sowie zu erhalten und zu unterhalten; Abgänge sind zu ersetzen.

Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 80% betragen.

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Tiefgaragendecken

Tiefgaragen müssen im Bereich der oberirdisch nicht überbauten Grundstücksfreiflächen eine mindestens 1,2 m dicke Erdaabdeckung erhalten, die eine Begrünung mit Bäumen ermöglicht.

7.4 Flächenbefestigungen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen muss mit Pflaster, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag erfolgen.

7.5 Artenschutzmaßnahmen

Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, darf ein Gehölzeinschlag nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit von Oktober bis Februar erfolgen.

Vor einem Gehölzeinschlag sind die Bäume möglichst in unbelaubtem Zustand auf Baum- und Spechthöhlen zu untersuchen, um eine mögliche Tötung von Besatz (neben Vögeln auch Schlafmäuse und Fledermäuse) zu verhindern.

Entlang der Verkehrsflächen an der Westgrenze des Geltungsbereiches nördlich der Bahnlinie bis zum GE 1, Baufenster B2 (Bereich Verkehrsgrün und südlicher Anschluss) ist ein mindestens 2,0 m breiter Streifen als Saum offenzuhalten und einmal im Jahr zu mähen. Durch die Maßnahme wird Lebensraum für die Zauneidechse sowie die Klappergrasmücke erhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 3000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

An Gebäudefassaden in Richtung Außenbereich sind leuchtende Werbeanlagen nur bis zu einer Gesamtgröße von 10m² je Betrieb zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (z.B. Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas).

7.6 Externe Kompensationsfläche

Die festgesetzte externe Kompensationsfläche ist dicht mit Gehölzen der Liste G1.1 zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Baum [Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12-14 cm] je 100 m² zu bepflanzender Fläche und 1 Strauch [Heister, 80 bis 100 cm] je 4 m² zu bepflanzender Fläche). Keine Art darf zu mehr als 10% der Gesamtzahl verwendet werden.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan zur Erhaltung gekennzeichneten Gehölzflächen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Gesunde Bäume, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücks- sowie der Verkehrsflächen befinden, sind ebenfalls soweit möglich zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen (vorzugsweise gemäß Pflanzliste G1) vorzunehmen. Nadelgehölze sind durch Laubgehölze zu ersetzen. Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich zu erhaltender Bäume sind unzulässig.

8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Gehölzen der Liste G1.1 zu bepflanzen (Pflanzdichte: 1 Baum [Stammumfang in 1 m Höhe mind. 12-14 cm] je 100 m² zu bepflanzender Fläche und 1 Strauch [Heister, 80 bis 100 cm] je 4 m² zu bepflanzender Fläche). Keine Art darf zu mehr als 10% der Gesamtzahl verwendet werden.

Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach der Baufertigstellung durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

In den freizuhaltenden Sichtfeldern der Straßenverkehrsflächen darf die strauchartige Bepflanzung eine max. Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2.1 Gewerbegebiete GE 1 und GE 4

Innerhalb der in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 4 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung erforderlicher Nebenanlagen für den Anschluss von Rechenzentren an das in der Stadt Schwalbach am Taunus vorhandene Fernwärmenetz, die eine Einspeisung der in den Rechenzentren entstehenden Abwärme in dieses Fernwärmenetz ermöglichen (wie z. B. Trafo-, Pumpstationen o. ä.) bis zu einer Flächengröße von 250 m² je Rechenzentrum sowie die Verlegung der hierfür erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ausnahmsweise zulässig.

8.3 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Diese Flächen sind zu mindestens 60% mit Baum- und Strauchpflanzungen zu versehen (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 1 m²). Die unter Festsetzung 8.2 vorgeschriebenen Pflanzungen werden auf den vorgenannten Prozentansatz angerechnet.

Die übrigen Grundstücksfreiflächen sind mit mindestens 1 Laubbaum je angefangene 150 m² Grundstücksfreifläche zu bepflanzen.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1.1 Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen (Zufahrten, Wege, Hofflächen etc.) darf generell nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dabei sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu beachten. Die Zielvorgabe ist, dass der Abfluss der befestigten Flächen nicht größer wird, als der natürliche Abfluss des unbefestigten Gebietes (quantitativ) und durch die Einleitung keine schädliche Verunreinigung des Gewässers erfolgt (qualitativ). Erforderliche Rückhalte- und Behandlungsmaßnahmen sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Das auf den nicht extensiv begrünten Dachflächen anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen muss über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen geleitet werden. Der Überlauf der Zisternen ist an das eigene Regenwassernetz vor der gedrosselten Ableitung in den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Zisternen sind baldmöglichst nach jedem Regenfall durch Bewässerung der Garten- bzw. Grünflächen zu entleeren bzw. zu versickern. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 50 Liter pro Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) ist zulässig.

Verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Oberflächen auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen können, darf nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies betrifft Flächen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Notstromaggregate, Lageranlagen für Kraftstoff, Abfüllplätze, Rohrleitungsanlagen zum Befördern von Kraftstoff, Kühlanlagen, Aufzugsanlagen). Das Niederschlagswasser dieser Flächen muss gedrosselt und ggf. vorbehandelt in den Schmutz- oder Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei der Planung der o. g. Anlagen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

E Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je fünf Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten. Baumscheiben und Pflanzflächen sind in geeigneter Weise (z. B. durch Abdeckgitter, Begrenzungspfosten) gegen ein Überfahren zu sichern.

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Schwalbach am Taunus in der jeweils gültigen Fassung.

2 Dachformen

In den Gewerbegebieten GE1 – GE6 sind nur Flachdächer zulässig.

3 Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in Form von

- Freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
- Durchsichtigen max. 2,0 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind,
- Geschnittenen Hecken aus ausschließlich Laubgehölzen

Für Einfriedungen durch Gehölzgruppen oder -reihen gilt:

- Je laufenden Meter Einfriedung ist ein mind. 80 cm hoher Strauch gem. Vorschlagsliste G1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Für Einfriedungen durch zu berankende Zäune gilt:

- Je laufenden Meter Zaun ist 1 Kletterpflanze gem. Vorschlagsliste G1 zu pflanzen und zu unterhalten.

Sofern sicherheitstechnische Belange dies erfordern, ist statt einer Eingrünung von Zäunen durch eine flächige Gehölzpflanzung ausnahmsweise die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen (alle 20 m ein Baum) zulässig.

4 Werbeanlagen

4.1 Art, Anzahl und Anbringungsort

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Ausleger, die in einen Gehweg oder einen sonstigen Fußgängerbereich hineinragen, sind in einer Mindesthöhe von 2,50 m über dem Gehweg bzw. dem Fußgängerbereich anzubringen. Ausleger, die in eine Fahrbahn hineinragen, sind in einer Mindesthöhe von 4,50

- m über der Fahrbahn anzubringen. Die Gefährdung öffentlicher Verkehrsflächen durch Werbeanlagen ist auszuschließen.
3. An jeder Gebäudefassade sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen zulässig. Diese können sich insbesondere aus Schildern, Bannern, Plakaten und Auslegern zusammensetzen. Überdachwerbeanlagen sind unzulässig.
 4. Zusätzlich ist die Beschriftung und Beklebung von Fenstern und Schaufenstern zulässig.
 5. Je Betrieb ist alle 10,00 m je Grundstückslänge das Aufstellen einer freistehenden Werbeanlage zulässig, höchstens jedoch vier freistehende Werbeanlagen pro Betrieb. Pylonen sind unzulässig.
 6. Zusätzlich ist alle 5,00 m je Grundstückslänge das Aufstellen eines Fahnenmastes zulässig, höchstens jedoch fünf Fahnenmasten pro Betrieb.
 7. Das Anbringen und Aufstellen von Werbeanlagen an Schornsteinen, Stützmauern, Zäunen, Bäumen sowie auf Roll- und Klapppläden ist unzulässig.
 8. Für Betriebe, die über eine Stich- oder Seitenstraße erschlossen sind oder sich auf einem rückwärtigen Grundstück oder Grundstücksteil befinden, ist ein Hinweisschild pro Zufahrtsstraße zulässig.
 9. Mehrere Hinweisschilder an den Zufahrtsstraßen zu Betrieben sind zu einer Sammelwerbeanlage zusammenzufassen. Jedem werbendem Betrieb steht ein Hinweisschild je Sammelwerbeanlage zur Verfügung. Je Zufahrtsstraße ist eine Sammelwerbeanlage zulässig.
 10. In einem Radius von 300 m ist je eine Werbeanlage zum Zwecke der Fremdwerbung zulässig.

4.2 Dimensionierung

1. Die Überdeckung durch Werbeanlagen ist bis maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig.
2. Ausleger sind bis zu einer Ausladung von 1,00 m, einer maximalen Ansichtsfläche von 4,00 m² und einer Tiefe von 0,40 m zulässig.
3. Das flächige Abdecken von Schaufensterflächen durch Folienbeklebung, Plakatierungen, Anstriche o.ä. sind unzulässig. Durch Beschriftung und Beklebung von Fenstern und Schaufenstern sind maximal 30 % der Fenster- bzw. Schaufensterfläche zu verdecken.
4. Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung wie Planen, Folien, Plakatwände, o.ä. sind bis zu einer Größe von 4,00 m x 3,00 m zulässig.
5. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 7,00 m zulässig. Fahnen sind bis zu einer Größe von 1,50 m x 4,00 m zulässig und ausschließlich senkrecht anzubringen.
6. Für Betriebe, die über eine Stich- oder Seitenstraße erschlossen sind oder sich auf einem rückwärtigen Grundstück oder Grundstücksteil befinden, ist ein Hinweisschild mit einer Größe von maximal 3,00 m² zulässig.
7. Sammelwerbeanlagen zur Hinweisbeschilderung sind in den Abmessungen von maximal 4,00 m x 2,00 m x 0,30 m auszuführen und senkrecht aufzustellen.
8. Werbeanlagen zum Zwecke der Fremdwerbung sind bis zu einer Größe von 4,00 m x 3,00 m zulässig.

4.3 Gestaltung

1. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende Werbeanlagen.
2. Eine Beleuchtung mit Wechselschaltung oder mit unverdeckten Leuchtmitteln ist unzulässig.
3. Werbeanlagen in Signalfarben sind unzulässig. Gleiches gilt auch für die Beleuchtung von Werbeanlagen.

F Nachrichtliche Übernahme

1 Heilquellenschutzgebiet

Der nördlich der S-Bahn-Linie gelegene Teilbereich des Gewerbegebietes Am Kronberger Hang liegt in der quantitativen Schutzzone D (ID-Nr. 434-061) des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle „Theodorus Quelle“ der Firma Kronthal, Mineral- und Heilquellen GmbH. Die Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes erfolgte mit Datum vom 30.10.1985, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/85, S. 2175. Die für die Schutzzone geltenden Verbote gem. § 4 der Verordnung sind einzuhalten.

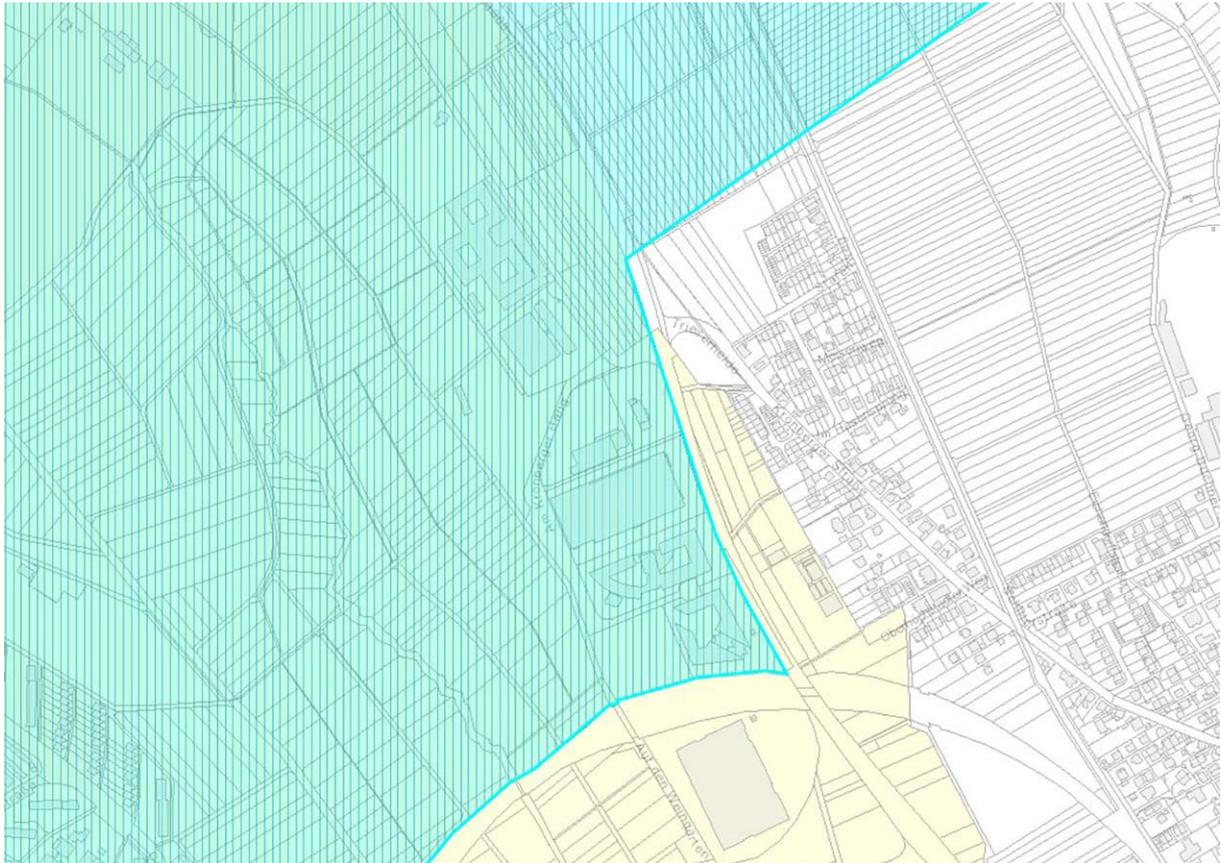


Abb. 1: Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (blau) (Quelle: <https://gruschu.hessen.de>)

2 Bahnflächen

Die unterhalb der Brücke über die S-Bahn-Trasse liegende Fläche für Bahnanlagen wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

G Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.1 Gebietseigene Gehölze

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Berberis vulgaris (Gemeiner Sauerdorn), Betula pendula (Birke), Betula pubescens (Moorbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Castanea sativa (Esskastanie), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna/laevigata (Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Eucalyptus europaeus (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rotbuche), Frangula excelsior (Faulbaum), Fraxinus excelsior (Esche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Populus tremula (Zitterpappel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schwarzdorn), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Rosa canina (Hundsrose), Salix alba (Silberweide), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide), Salix fragilis (Bruchweide), Salix purpurea (Purpurweide), Salix viminalis (Korbweide), Salix x rubens (Hohe Weide), Sambucus nigra (Schwarzer Holdunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme)¹, Ulmus minor (Feldulme)¹, Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

1.2 Sonstige / klimaangepasste Bäume

Acer monspessulanum (Französischer Ahorn), Aesculus hippocastanum (Roßkastanie), Alnus spaethii (Purpurerle), Betula nigra (Schwarzbirke), Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum), Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche), Ginkgo biloba (Ginkgo), Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche), Parrotia persica (Eisenholzbaum), Pinus sylvestris (Waldkiefer), Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane), Prunus avium „Plena“ (Gefülltblühende Vogelkirsche), Quercus cerris (Zerreiche), Quercus frainetto (Ungarische Eiche), Quercus palustris (Sumpfeiche), Quercus robur „Fastigiata“ (Säuleneiche), Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine), Salix alba „Liempde“ (Silberweide), Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum), Tilia cordata „Greenspire“ (Amerikanische Stadtlinde), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde), Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme), Zelkova serrata (Japanische Zelkove).

1.3 Sonstige Gehölze

Cornus alba (Weißer Hartriegel), Cornus mas (Kornelkirsche), Ligustrum vulgare „Atrovirens“ (Immergrüner Liguster), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa gallica (Essigrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), hochstämmige Obstbäume.

1.4 Kletterpflanzen

Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Lonicera caprifolium (Jelängerjelier), Parthenocissus tric. „Veitchii“ (Wilder Wein), Parthenocissus quinquefolius (Selbstkletternder Wein), Vitis vinifera (Weinrebe), Spalierobst.

¹ Auf Grund des Ulmensterbens sollten nur resistente Sorten wie z.B. Ulmus New Horizon, Ulmus Rebona, Ulmus Lobel gepflanzt werden.

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

3 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone IIIA des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „Wasserschutzgebiet Brunnen II + III, Schwalbach (WSG-ID 436-033).

4 Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAltSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Humoser Oberboden (Mutterboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist zu schützen. Er ist zu Beginn des Bauvorhabens gemäß den Vorgaben der DIN19731 gesondert abzuräumen, zwischenzulagern und später wieder aufzubringen. Er darf nicht mit Abfällen, insbesondere Bauabfällen (Unterboden, Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfällen) vermischt werden.

5 Bodenveränderungen / Altlasten

Eine Überprüfung der Altflächendatei ergab folgende Altstandorte im Geltungsbereich des Plangebietes:

ALTIS Nr.	Straße	Status
436.011.000-001.158	Am Kronberger Hang 2a	Fläche nicht bewertet
436.011.000-001.168	Am Kronberger Hang 2	Fläche nicht bewertet
436.011.000-001.182	Am Kronberger Hang 5	Fläche nicht bewertet
436.011.000-001.193	Am Kronberger Hang 6	Adresse / Lage überprüft (validiert)
436.011.000-001.070	Am Kronberger Hang 3	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, 0611 3309 2601, grundwasser.boden-wi@rpda.hessen.de, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbstständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

7 Gewerbliches Abwasser

Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Anlagen wie z.B. Notstromaggregate, Lageranlagen für Kraftstoff, Abfüllplätze, Rohrleitungsanlagen zum Befördern von Kraftstoff, Kühlanlagen, Aufzugsanlagen) sind die Anforderungen bzw.

Verbote nach AwSV zu beachten. Gemäß § 63 WHG in Verbindung mit § 42 AwSV dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe nur errichtet, betrieben und wesentlich geändert werden, wenn ihre Eignung von der zuständigen Behörde festgestellt worden ist. Die Eignungsfeststellung bzw. die Ausnahme vom Erfordernis der Eignungsfeststellung nach § 41 AwSV ist formlos mit den erforderlichen Unterlagen und einem AwSV-Sachverständigengutachten zu beantragen. Es wird im Sinne der AwSV dringend empfohlen, durch einen Fachkundigen die Einhaltung der in Deutschland zu beachtenden technischen Regeln zu gewährleisten.

8 Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

9 Erdwärme

Der Planungsbereich befindet sich in einem als wasserwirtschaftlich unzulässig eingestuftem Gebiet. Die Erdwärmenutzung ist in den Schutzzonen 1, II, III und III A von Wasserschutzgebieten oder in vergleichbaren Zonen von Heilquellenschutzgebieten unzulässig. Grundsätzlich sind keine Bohrungen zur Wärmegewinnung tiefer als 3m erlaubt.

Alternativ könnten Erdwärmekollektoren (Einbautiefe mind. 1 m über Grundwasserstand) oder Erdwärmekörbe, Spiral- und Schneckensonden (max. Einbautiefe von 3m darf nicht überschritten werden) genutzt werden. Dabei gilt es zu beachten, dass bei größeren Einbautiefen oder bei einem Abstand von weniger als 1 m zum höchsten Grundwasserstand die Anlagen wie Erdwärmesonden behandelt und nicht genehmigt werden.

Die „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ des Landes Hessen sind zu berücksichtigen.

10 Erdgasversorgungsleitungen

In der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches befinden sich bereits Erdgasversorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH abzustimmen und anzumelden.

In allen Bereichen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet sind, ist unbedingt auf die Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zwischen dem Leitungsbestand und der neuen Bepflanzung zu achten, eine Überpflanzung bzw. Überbauung ist nicht gestattet. Der Schutzstreifen ist freizuhalten.

11 Beeinflussung durch den Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube,

elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

12 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Die belasteten Bereiche sind in den Abb. 2 und Abb. 3 rot gekennzeichnet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

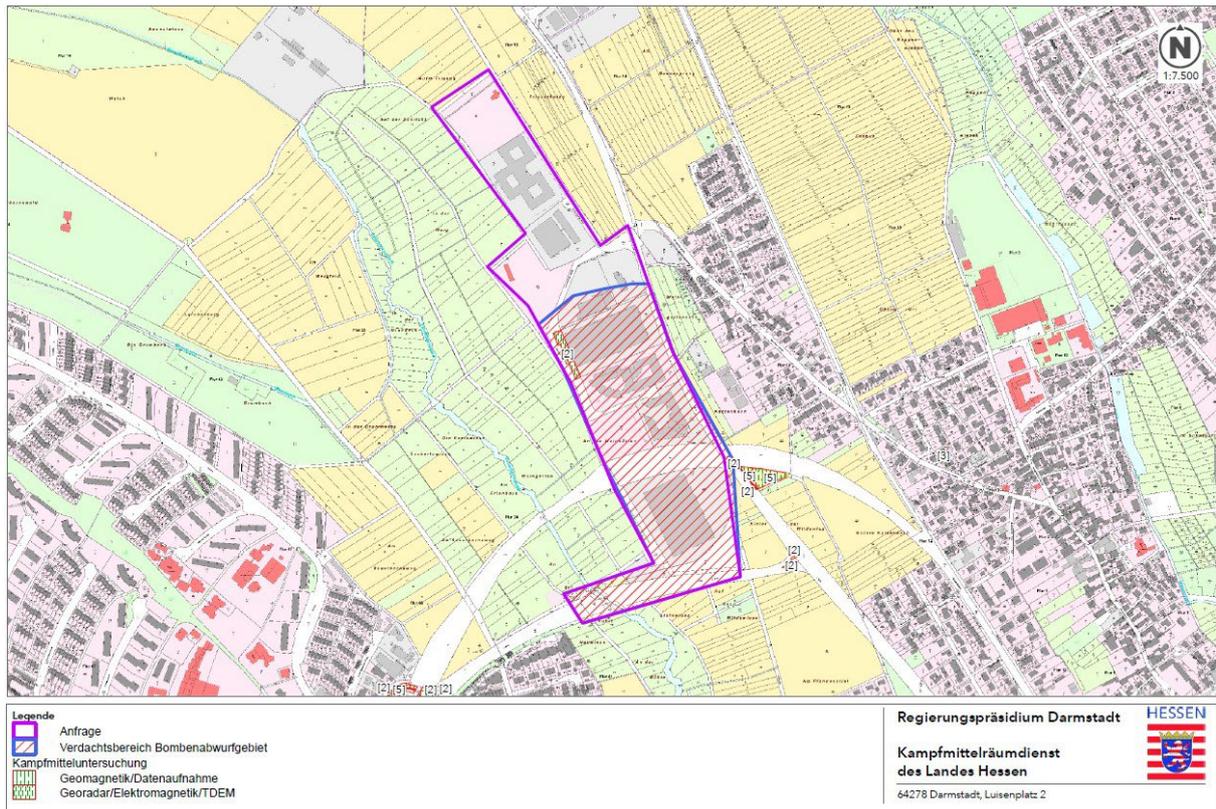


Abb. 2: Verdachtsbereich Bombenabwurfgebiet (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)



Abb. 3: Detailkarte „bereits untersuchter Bereich“ (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

H Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 (3) „Gewerbegebiet an der L 3005“ einschließlich seiner 1. Änderung befindliche Gewerbegebiet Am Kronberger Hang besteht das Erfordernis, die zukünftige Gebietsentwicklung abzustimmen und die städtebauliche Entwicklung, das Erscheinungsbild und die Nutzungsmischung zu steuern, um das Gebiet attraktiv für die Ansiedlung neuer Unternehmen zu gestalten.

Hintergrund ist die Errichtung eines Rechenzentrums, welches vom Bauamt des MTK genehmigt wurde und im Jahr 2024 fertiggestellt werden soll sowie die Planung von zwei weiteren Rechenzentren.

Der Kronberger Hang ist durch seine Nähe zum Frankfurter Megainternetknoten DE-CIX ein idealer Standort für Rechenzentren, sodass in den nächsten Jahren mit der Ansiedlung weiterer Rechenzentren zu rechnen ist, welche viel Fläche und Energie benötigen, keine städtebaulichen Qualitäten darstellen und auch kaum Arbeitsplätze und Steuereinnahmen generieren.

Für das Gewerbegebiet sind zukunftsweisende Regelungen erforderlich, um eine ausgewogene Mischung aus Büro- und Lagerflächen, Gastronomie und Rechenzentren zu schaffen, um ein attraktives Erscheinungsbild des Gewerbegebietes sicherzustellen und die Herausbildung einer Monokultur aus Rechenzentren zu verhindern.

Ziel der Bauleitplanung ist die verbindliche Festschreibung einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Büroräumen, Lagerflächen, Gastronomiebetrieben und Rechenzentren, um auch zukünftig ein hohes Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen und Büroleerstände zu vermeiden.

Weiterhin sollen die Möglichkeiten zur Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes und der verbesserten Gesamtwirkung des Gewerbegebietes (z.B. durch die Begrünung fensterloser Fassaden und von Sicherheitszäunen) planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Abschließende Zielsetzung ist die Entwicklung einer gebietsinternen digitalen und energieeffizienten Infrastruktur inkl. Glasfasernetzausbau und Fernwärmenetzausbau unter Nutzung von Abwärme der Rechenzentren durch geeignete und im Rahmen der Bauleitplanung mögliche Festsetzungen.

Die Steuerung der Gebietsentwicklung soll durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich festgesetzt werden

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“ umfasst die Flächen der bestehenden Gewerbeflächen. Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Schwalbacher Stadtgebietes, es wird im Osten durch die Straßenflächen der Frankfurter Straße (L 3005) und im Süden durch die Straßenflächen der Limespange (L 3014) begrenzt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Freiflächen des Saubornsbachtales, im Norden grenzt das Gebiet an die freie Feldflur.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 152.472 m² (15,25 ha).

Dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet ist eine externe Ausgleichsfläche. Diese liegt in der Gemarkung Schwalbach in der Flur 45 und umfasst die Flurstücke 31 sowie 159

(tw.) (s. Abb. 4 und Abb. 6). Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.746 m² (0,37 ha).



Abb. 4: Übersichtsplan (Quelle: OpenStreetMap mit Verortung der Geltungsbereiche)



Abb. 5: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans



Abb. 6: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der externen Ausgleichsfläche

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist Schwalbach als Mittelzentrum im Ballungsraum ausgewiesen.

Nach dem RPS/RegFNP 2010 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen grundsätzlich innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum FrankfurtRheinMain stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar.

Das Plangebiet des Bebauungsplans ist im Regionalen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, Bestand, dargestellt (s. Abb. 7). Der Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“ entspricht somit gemäß §§ 1 Abs. 4 und 8 Abs. 2 BauGB den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und ist aus diesem entwickelt.

Die in der Gemarkung Schwalbach, Flur 45 liegende externe Ausgleichsfläche (Flurstücke 31 und 159, tw.) ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als ökologisch bedeutsame Flächennutzung dargestellt. Die Fläche befindet sich in einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie in einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Weiterhin befindet sich die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

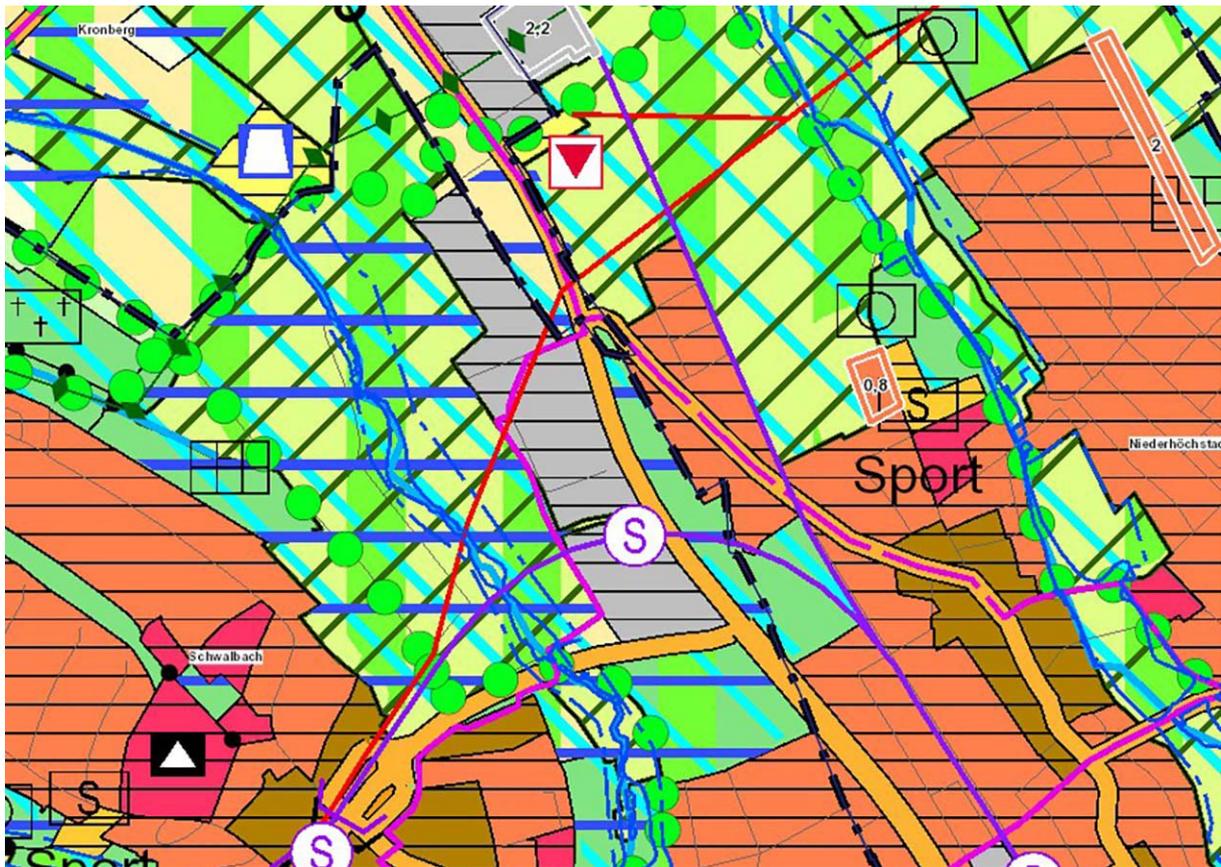


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalbach am Taunus hat in ihrer Sitzung am 09.12.2021 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das über den Bebauungsplan Nr. 60 (3) „Gewerbegebiet an der L 3005“ einschließlich seiner 1. Änderung festgesetzte Gewerbegebiet am Kronberger Hang den Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“ aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 06.01.2023 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Der Planbereich befindet sich vollständig im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 (3) der Stadt Schwalbach am Taunus für das Gewerbegebiet an der L3005 von 1993. Dieser wurde in einem Teilbereich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (3) der Stadt Schwalbach am Taunus für das Gewerbegebiet an der L 3005 aus dem Jahr 2000 bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung geändert (s. Abb. 8).

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (3) „Gewerbegebiet an der L 3005“ aus dem Jahr 2005 hat keine Rechtskraft mehr, da die getroffene Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche bis 31.12.2010 befristet war (s. Abb. 9).

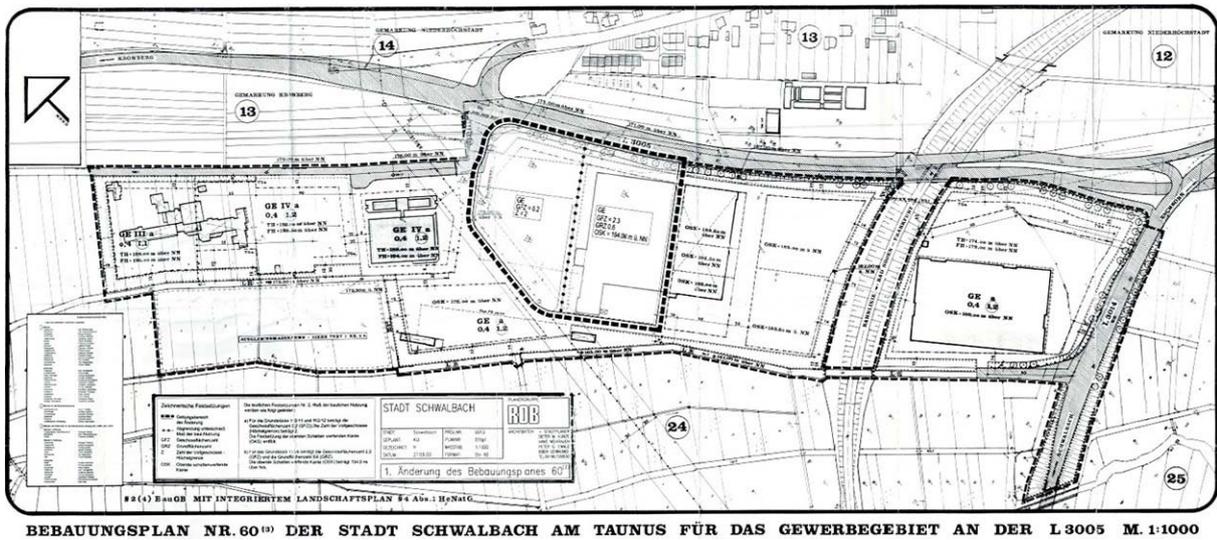


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 60 (3) „Gewerbegebiet an der L 3005“ einschließlich seiner 1. Änderung

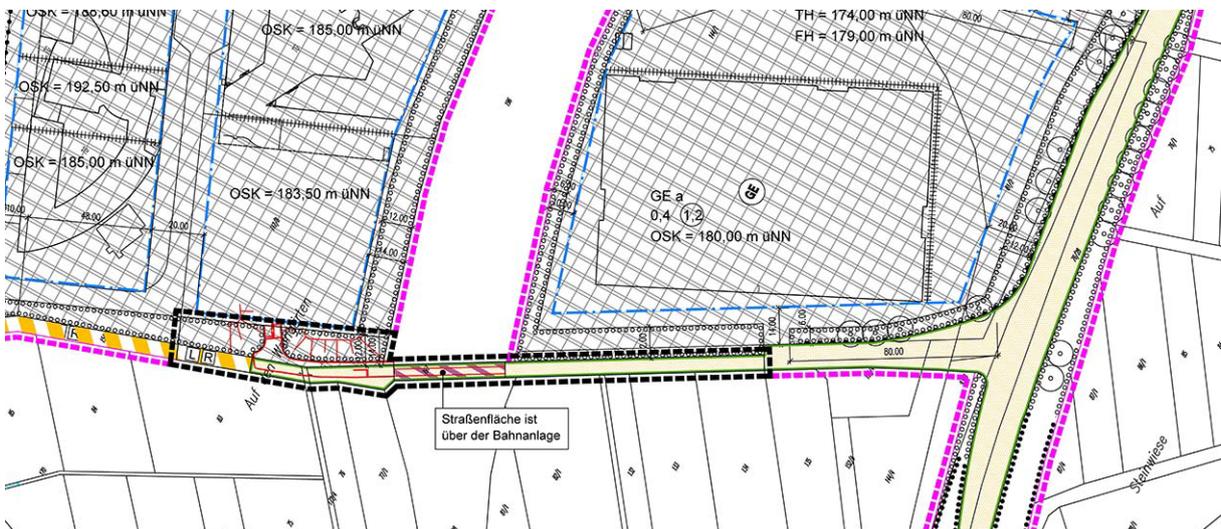


Abb. 9: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (3)

Das gesamte Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 (3) sowie seiner 1. und 2. Änderung ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Lagerplätze, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Zulässig sind somit:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Eine darüber hinaus gehende Gliederung des Gebietes nach Art der baulichen Nutzung oder nach Betrieben und Anlagen ist im Bebauungsplan nicht erfolgt.

Im Bebauungsplan Nr. 60(3) von 1993 ist für das gesamte Gewerbegebiet Am Kronberger Hang eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Zudem wurden für alle Baufenster Festsetzungen zur Gebäudehöhe oder der obersten schattenwerfenden Kante getroffen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (3) bezieht sich auf die Grundstücke 112/6, 112/11 und 112/12 mit einer Gesamtfläche von 28.272 m². Dort wurde auf den beiden letzten, nördlichen Grundstücken die Geschossflächenzahl von 1,2 deutlich reduziert. Die zulässige GFZ beträgt nur noch 0,2. Außerdem sind nur 2 Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung der obersten Schatten werfenden Kante (OKS) entfiel. Für das südliche Grundstück (112/6) wurde das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,3 erhöht. Ebenso wurde die zulässige OKS erhöht.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollte die Genehmigungsfähigkeit der Umnutzung für das Grundstück 112/6 ermöglicht werden. Der nordwestliche Bereich (Grundstücke 112/11 und 112/12) wurde in diesem Zuge entsprechend den vorhandenen baulichen Nutzungen festgesetzt.

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Landesstraßen L 3005 und L 3014 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen (s. Abb. 10). Die Zufahrt für den südlichen Teilbereich des Gebietes erfolgt von der Limesspange aus, der weitere Teilbereich wird von der Frankfurter Straße aus erschlossen. Die bestehende gebietsinterne Verkehrserschließung ist mit Ausnahme einer am nordöstlichen Gebietsrand verlaufenden Verkehrsfläche über den rechtskräftigen Bebauungsplan bislang nicht planungsrechtlich festgesetzt. Entlang des westlichen Gebietsrandes verläuft ein landwirtschaftlicher Erschließungsweg, der auch als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Durch das Gewerbegebiet verläuft die S-Bahn-Linie S 3 des RMV zwischen Bad Soden und Darmstadt Hbf., hier befindet sich auch der Haltepunkt Schwalbach Nord (s. Abb. 10).

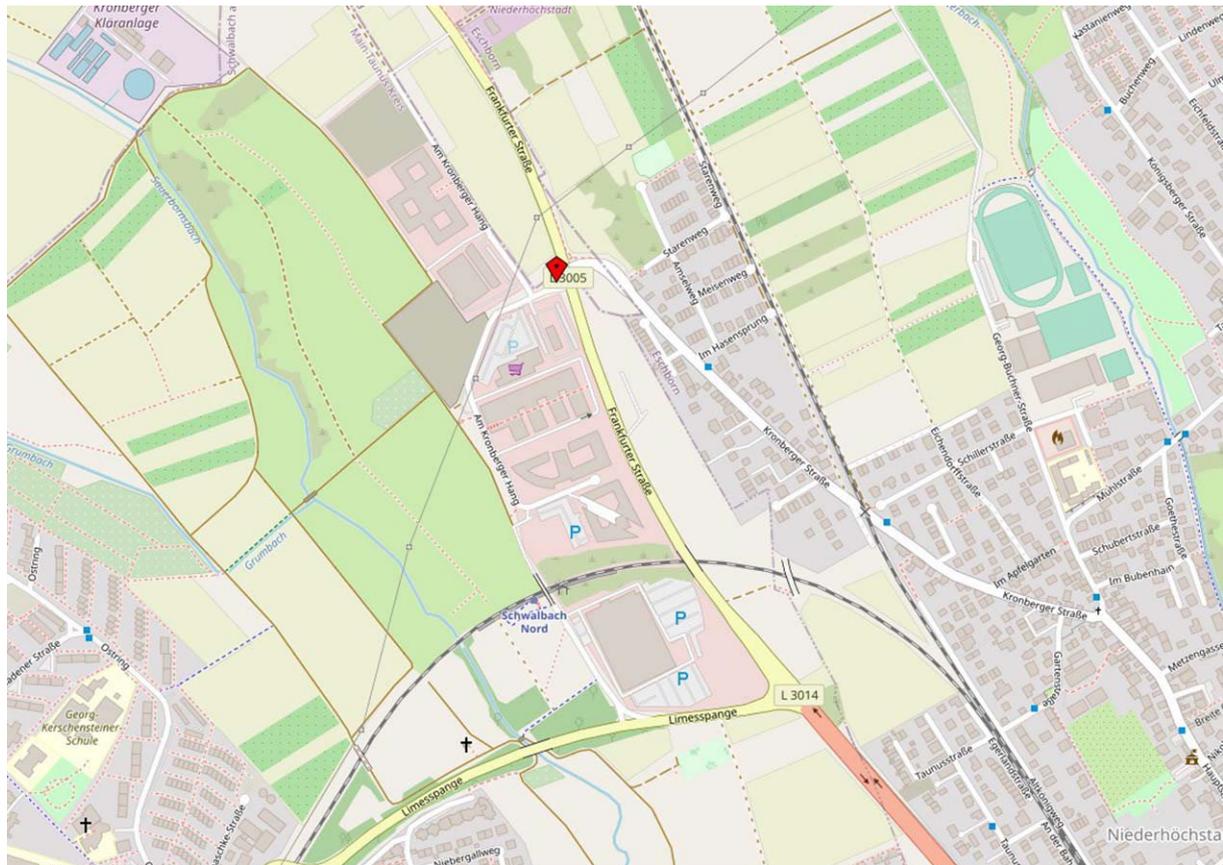


Abb. 10: Verkehrliche Erschließung des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap)

6.2 Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet. Das Gebiet ist überwiegend mit großvolumigen mehrgeschossigen Büro- und Gewerbegebäuden bebaut. Auf dem am nördlichen Rand des Plangebietes gelegenen Flurstück 18/5 (Am Kronberger Hang 2b) wird derzeit das Rechenzentrum „FRA02“ der maincubes two GmbH mit einer geplanten Fläche von ca. 7.000 m² errichtet (s. Abb. 11, Fläche 1). Weitere unmittelbare An siedlungsmöglichkeiten für Rechenzentren bestehen zum jetzigen Zeitpunkt im Gewerbegebiet für die bislang noch unbebauten, ca. 7.600 m² großen Grundstücksflächen des Flurstücks 112/8 (s. Abb. 11, Fläche 2) sowie für das Flurstück 112/10 mit einer Größe von ca. 11.800 m² (s. Abb. 11, Fläche 3).



Abb. 11: Derzeit verfügbare Standorte für die Errichtung von Rechenzentren

6.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von 155 m bis 180 m ü. NN. Landschaftlich liegt es genau auf der Grenze zwischen dem nordöstlichen Taunusvorland und dem Kronberger Taunusfuß. Die Umgebung im Süden und Südwesten wird vom Siedlungsgebiet von Schwalbach mit der Limesstadt geprägt, unmittelbar westlich verläuft die Talaue des Sauerbornbaches mit Wiesen, Obstwiesen und Gehölzen. Im Norden schließt sich ein Gebiet mit kleinen Äckern und Wiesen, Streuobstwiesen und Feldgehölzen an. Im Osten folgt die Landstraße 3005 von Eschborn nach Kronberg und darauffolgend der Ortsrand von Eschborn-Niederhöhnstadt mit Streuobstwiesen und Gewerbe sowie im Nordosten ein zu Kronberg gehörender Streifen Ackerland.

Flächen unter Naturschutz und geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen grenzen mehrere Flächen an, die in der Hessischen Biotopkartierung von 1992 bis 2006 als Grünland frischer Standorte ausgewiesen wurden. Im Norden grenzt eine ausgewiesene Streuobstfläche an das Untersuchungsgebiet. Westlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet 5817-303 „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach a.T.“

Das Plangebiet ist großflächig mit mehrstöckigen Bürogebäuden, Supermarkt, mehreren Restaurants sowie Straßenverkehrsflächen und umfangreiche Stellplatzflächen und Zufahrten bebaut. Die Gebäude sind von Rasenflächen und gepflanzten Laubbäumen und Sträuchern umgeben. Lediglich das Flurstück 112/10 ist bis auf die Ruine eines zweistöckigen Gebäudes un bebaut und mit spontan aufgewachsenen Gehölzen bestanden.

6.4 Artenschutzrechtliche Situation

Im Rahmen einer faunistischen Untersuchung wurden insgesamt 29 Vogelarten – davon 25 Brutvogelarten - im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die meisten der nachgewiesenen Brutvogelarten weisen in Hessen noch günstige Erhaltungszustände auf und werden auch nicht in der hessischen Roten Liste aufgeführt. Es wurden auf der untersuchten Fläche insgesamt 77 Reviere der 25 Brutvogelarten nachgewiesen. Das entspricht einer durchschnittlichen Gesamtdichte von ca. 43 Revieren pro 10 Hektar. Die Artenzahl des Gebietes kann als durchschnittlich artenreicher Lebensraum für Brutvögel bewertet werden. Die vorgefundene Anzahl an Brutrevieren liegt deutlich unter den für Industrie- und Gewerbegebiete typischen Werten. Die wenigen, weitgehend ungestörten Gehölzstrukturen im eingezäunten Bereich nordwestlich der Straße „Am Kronberger Hang“, entlang der S-Bahnlinie und am Südostrand des Untersuchungsgebietes haben wegen der hier ausgesprochen hohen Revierdichten und dem

Vorkommen mehrerer bemerkenswerter Arten wie Sperber und Grünspecht einen hohen Wert für die lokale Avifauna.

Hinsichtlich Reptilien wurden die Blindschleiche und die Zauneidechse innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Die streng geschützte Zauneidechse kommt in einer relativ starken Population auf den Freiflächen innerhalb der eingezäunten Fläche nordwestlich der Straße „Am Kronberger Hang“ und an den sonnenexponierten Böschungen nördlich der S-Bahnlinie vor.

Amphibien konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.

Die Wiesen westlich der Gebietsgrenze sind mit dichten Beständen des Großen Wiesenknopfs bewachsen. Ein aktuelles, reproduzierendes Vorkommen von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen konnte jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der Haupteingriff hinsichtlich der Fauna findet im Bereich des GE1 (Baufenster B2) statt. Hier wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum geplanten Rechenzentrum das Thema Artenschutz abschließend bearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Insofern besteht auf Ebene des Bebauungsplans hier kein Festsetzungserfordernis.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Übergeordnete Zielsetzung der aktuellen Bauleitplanung ist es, die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes abzustimmen und die städtebauliche Entwicklung, das Erscheinungsbild und die Nutzungsmischung zu steuern, um das Gebiet attraktiv für die Ansiedlung neuer Unternehmen zu gestalten.

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurde daher gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwalbach am Taunus zur Definition städtebaulicher Zielsetzungen ein Städtebauliches Konzept für das Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“² erarbeitet (vgl. Kap. 1). In diesem wurden zur Berücksichtigung der aus dem Beschluss resultierenden städtebaulichen Belange Vorschläge für mögliche planungsrechtliche Anpassungen der bestehenden Bebauungspläne gemacht, die im Rahmen der aktuellen Planaufstellung festgeschrieben werden können. Durch die Änderungen soll den Zielsetzungen einer angemessenen Nutzungsmischung im Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“ sowie einem attraktiven Erscheinungsbild und der Förderung einer digitalen und energieeffizienten Infrastruktur, soweit wie planungsrechtlich möglich, Rechnung getragen werden.

Zur Umsetzung der Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung des Kronberger Hangs wurden zunächst drei zentrale Zielsetzungen definiert:

1. Verbindliche Festschreibung einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Büroräumen, Lagerflächen, Gastronomiebetrieben und Rechenzentren, um auch zukünftig ein hohes Angebot an Arbeitsplätzen zu schaffen und Büroleerstände zu vermeiden.
2. Möglichkeiten zur Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes und der verbesserten Gesamtwirkung des Gewerbegebietes (z.B. durch die Begrünung fensterloser Fassaden und von Sicherheitszäunen).

² Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus: Städtebauliches Konzept für das Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“; 11.02.2022

3. Entwicklung einer gebietsinternen digitalen und energieeffizienten Infrastruktur inkl. Glasfasernetzausbau und Fernwärmenetzausbau unter Nutzung von Abwärme der Rechenzentren.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung soll im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens wie folgt berücksichtigt werden:

- Räumliche Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften in sachliche und räumliche Teilgebiete. Innerhalb dieser Teilgebiete erfolgt eine räumlich zonierte Zuordnung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger sowie nicht zulässiger Nutzungen und Arten der Betriebe nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO.
- Festsetzungen zur (Mindest-) Begrünung von Fassaden oder Dachflächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zur Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen sowie Konkretisierung der bestehenden Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie zu Grundstückseinfriedungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen
- Festsetzungen zu vorbereitenden baulichen oder sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung bei der Errichtung neuer Gebäude

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Bebauung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Ein weiteres landschaftsplanerisches Ziel ist, wo mit den Nachverdichtungszielen vereinbar, die Sicherung eines großen Flächenanteils an Gehölz- und Freiflächen, welche sich positiv auf das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Hierdurch werden insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die konkrete – also quantitative - Festschreibung eines Nutzungsmixes innerhalb des Gewerbegebietes, beispielsweise über Festsetzung prozentualer Anteile unterschiedlicher Betriebe oder die absolute Anzahl zulässiger Betriebe, ist über die Baugesetzgebung nicht gedeckt. Darüber hinaus besteht aber über § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Möglichkeit, das Gebiet nach der Art der zulässigen Nutzung sowie unter anderem nach der Art der Betriebe (räumlich) zu gliedern. So kann – auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes – eine räumliche Zonierung des Gewerbegebietes entwickelt werden, über die festgesetzt wird, dass in einzelnen Teilbereichen des Gebietes einzelne Nutzungen gem. § 8 BauNVO bzw. einzelne Betriebe und Anlagen allgemein oder ausnahmsweise zulässig bzw. unzulässig sind.

Diese Gliederung ermöglicht die Verteilung der Standorte der in den Baugebieten zulässigen Anlagen. Durch diese räumliche Gliederung bleiben grundsätzlich alle nach der betreffenden Baugebietsnorm zulässigen Anlagen in dem Baugebiet zulässig, allerdings ggf. beschränkt auf die in den räumlichen Teilbereichen vorgesehenen Nutzungen; ein allgemeiner Ausschluss von zulässigen Anlagen wird damit nicht bezweckt. Die städtebaulich unerwünschte Häufung

einzelner Nutzungs- oder Betriebsarten kann über eine entsprechende horizontale Gebietsgliederung vermieden werden; die Sicherung und zukünftige Schaffung einer ausgewogenen Nutzungsvielfalt können hierüber städtebaulich gesteuert werden.

Dies geschieht im vorliegenden Fall durch die planungsrechtlich festzusetzende Gliederung des Gewerbegebietes „Am Kronberger Hang“ in sechs sachliche (und acht räumliche) Teilgebiete GE 1 – GE 6. Innerhalb dieser Teilgebiete erfolgt eine räumlich zonierte Zuordnung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger sowie nicht zulässiger Nutzungen und Arten der Betriebe nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Weiterhin können die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder aber als allgemein zulässig festgesetzt werden

Dabei gilt grundsätzlich zu beachten, dass bei Anwendung dieser Regelungsmöglichkeiten stets die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten darf insofern nicht so weit ausgeschlossen werden, dass der allgemeine Gebietscharakter, wie er sich aus der Baugebietsnorm ergibt, beeinträchtigt wird. Der Charakter eines Gewerbegebietes wird demnach grundsätzlich durch die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgezählten allgemein zulässigen Nutzungen geprägt. Dies sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen sowie
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im Gewerbegebiet Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung soll mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 (3) „Gewerbegebiet an der L 3005“ einschließlich seiner 1. Änderung eine ausgewogene Nutzungsmischung aus Büroräumen, Lagerflächen, Gastronomiebetrieben und Rechenzentren angestrebt werden. Bei Lagerplätzen kann allerdings eine Belästigung oder die Zufügung von Nachteilen für die Umgebung auch in dem Anblick und der verunstaltenden Wirkung auf das Orts- oder Landschaftsbild bestehen, weiterhin kann der Zulässigkeit eines Lagerplatzes am gewählten Standort schließlich die Nachbarschaft von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden entgegenstehen.³ Andererseits kann ein Lagerplatz mit einer weiteren gewerblichen Nutzung (so z. B. Handel mit den gelagerten Gütern, kleiner Speditionsbetrieb im Zusammenhang mit gelagerten Gütern) verbunden sein, die Lagertätigkeit jedoch im Vordergrund stehen. Daher werden über den Bebauungsplan im Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“ Lagerplätze als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Die Zulässigkeit einer Tankstelle als nach BauNVO gebietsprägende Nutzung im Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“ steht zunächst dem allgemeinen Gebietscharakter nicht entgegen. Vor dem Hintergrund der o. g. städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung eines qualitativen, möglichst arbeitsplatzintensiven Nutzungsmixes und eines attraktiven Erscheinungsbildes ist die Ansiedlung einer Tankstelle hier jedoch kritisch zu hinterfragen. Angesichts der im räumlichen Umfeld vorhandenen grundsätzlich guten Versorgungssituation durch Tankstellen sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Tankstellen gem. BauNVO auch außerhalb von Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, werden daher Tankstellen auch weiterhin von den zulässigen Nutzungen ausgenommen.

³ EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauNVO § 8 Rn. 27

Mit den Fitnesscentern Easy Fitness Schwalbach (Am Kronberger Hang 2) und FITSE-
VENELEVEN am Standort Am Kronberger Hang 8 befinden sich im Gewerbegebiet zwei An-
lagen für sportliche Zwecke als zunächst grundsätzlich gebietsprägende Nutzung. Im Sinne
des planerisch angestrebten Nutzungsmixes ist es daher geboten, zumindest in diesen Berei-
chen (Teilgebiete GE 2 und GE 5) Anlagen für sportliche Zwecke als allgemein zulässig fest-
zusetzen. Für die weiteren Teilgebiete erfolgt die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässig-
keit.

Weiterhin sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Vergnügungs-
stätten ausgenommen; diese können nach BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Das
Gewerbegebiet hat mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von auch – sonst nur im Kerngebiet
allgemein zulässigen – kerngebietstypischen Vergnügungsstätten eine Auffangfunktion. Diese
Regelung trägt auch dem Umstand Rechnung, dass die Gewerbegebiete sehr unterschiedlich
strukturiert sind und daher im Einzelfall auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten in ihnen
unbedenklich sein können.⁴

Da Vergnügungsstätten demnach keine gebietsprägende Wirkung entfalten, die zur Wahrung
der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets erforderlich ist, und eine Ansiedlung ent-
sprechender Nutzungen der über den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung formulier-
ten Zielsetzung der zukünftigen Gebietsentwicklung zuwiderläuft, werden im Rahmen des Be-
bauungsplans Vergnügungsstätten auch weiterhin von der Zulässigkeit ausgenommen wer-
den.

Ebenfalls planveranlassend und Gegenstand der städtebaulichen Zielsetzung ist der Sachver-
halt, dass das Gewerbegebiet „Am Kronberger Hang“ durch seine Nähe zum Frankfurter Me-
gainternetknoten DE-CIX ein idealer Standort für Rechenzentren ist, sodass in den nächsten
Jahren mit der Ansiedlung weiterer Rechenzentren zu rechnen ist, welche viel Fläche und
Energie benötigen, keine städtebaulichen Qualitäten darstellen und im Vergleich zu anderen
Gewerbeansiedlungen verhältnismäßig wenige Arbeitsplätze generieren.

Rechenzentren sind planungsrechtlich den Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1
BauNVO zuzuordnen und nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.
60 (3) „Gewerbegebiet an der L 3005“ einschließlich seiner 1. Änderung im gesamten Gel-
tungsbereich allgemein zulässig.

Im Sinne des planerisch angestrebten ausgewogenen Nutzungsmixes soll unter Berücksichti-
gung des mittlerweile im Bau befindlichen Rechenzentrums „FRA02“ der maincubes two
GmbH am Standort Am Kronberger Hang 2b im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine
Gliederung der zulässigen Art der Betriebe erfolgen, die der Gefahr einer Monostrukturierung
durch weitere mögliche Ansiedlungen dieser Art entgegenwirkt, diese Betriebe aber nicht
grundsätzlich ausschließt. Neben diesem Standort stehen für eine unmittelbare Ansiedlung
weiterer Rechenzentren zum jetzigen Zeitpunkt die unbebauten Grundstücksflächen der Flur-
stücke 112/8 und 112/10 zur Verfügung (vgl. Kap. 6.2). Entsprechend wird die Errichtung von
Rechenzentren an diesen Standorten ermöglicht (Teilgebiete GE 1 und GE 4).

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Rechenzentren in den Gebietsteilen GE 2, GE 3, GE
5 und GE 6 beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V m. § 1 Abs. 5, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO.
Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die
nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind. Gem. § 1
Abs. 9 BauNVO ist es ferner möglich festzusetzen, dass nur bestimmte Arten der in den Bau-
gebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen zulässig oder nicht
zulässig sind. Nach § 1 Abs. 8 BauNVO können sich die Festsetzungen nach den Absätzen 4
bis 7 zudem auch nur auf Teile des Baugebiets beschränken.

⁴ EZBK/Söfker, 143. EL August 2021, BauNVO § 8 Rn. 46-46e

Bei dem „Anlagentyp Rechenzentrum“ handelt es sich zunächst um eine bestimmte abstrakt abgrenzbare Art der baulichen Anlage i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO, die nach objektiven Kriterien bestimmt werden kann. Für eine entsprechende Gliederung des Plangebietes nach § 1 Abs. 5, Abs. 8, Abs. 9 BauNVO sprechen zudem überwiegende besondere städtebauliche Gründe i. S. d. § 1 BauGB. Die Aufteilung des Plangebiets in die Teilgebiete GE 1 bis GE 6 unterbindet zunächst das Entstehen einer Monokultur von Rechenzentren im Stadtgebiet. Durch die Versetzung der einzelnen Teilgebiete, in denen Rechenzentren zugelassen werden, wird eine Beeinträchtigung des Stadtbildes i. S. d. § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB vermieden und eine optische Durchmischung des Gebietes erreicht.

Diese optische Durchmischung ist in der bestehenden Situation durch die vorhandene Gebäudestruktur geprägt, die sich unter anderem durch unterschiedliche Bauformen, Gebäudekubaturen und Fassadengestaltungen sowie durch weitere Gestaltmerkmale auszeichnet und somit die vielfältige gewerbliche Nutzungsmischung stadtgestalterisch erlebbar abbildet (s. Abb. 12). Die bestehenden Gebäude weisen dabei durchgehend eine differenzierte Baukörpermodulation auf, die stadträumlich wirksam ist und durch eine kleinteilige Formensprache die zusammenhängenden Gebäudekomplexe stadtbildverträglich gliedert. Weiterhin weisen die bestehenden Gebäude eine hohe Vielfalt unterschiedlicher Fassadengliederungen und -gestaltungen auf, und tragen dadurch zu einer positiven und belebten Wahrnehmung des Stadtbildes bei.



Abb. 12: Gewerbebauten im Plangebiet

Dies ist umso mehr von Bedeutung, als sich das Gewerbegebiet in Randlage des Stadtgebietes von Schwalbach befindet, stadträumlich also nicht in umgebende Bebauung eingebunden ist und somit insbesondere zu den umgebenden Frei- und Naturräumen eine signifikante Fernwirkung entfaltet. Auch hier kann die räumliche Konzentration und Häufung geschlossener wirkender Fassadenflächen von Rechenzentren durch die wuchtigen Baukörper zu einer Verunstaltung des Landschaftsbildes führen.



Abb. 13: Fernwirkung des Gewerbegebietes

Rechenzentren dagegen weisen entsprechend ihren funktionalen und baulichen Anforderungen meist monolithisch geprägte Baukörper mit weitgehend geschlossenen Fassadenflächen und einem hohen Anteil technischer Anlagen auf. Die räumliche Häufung mehrerer Rechenzentren im Gewerbegebiet würde daher mit der o. g. Beeinträchtigung des Stadtbildes einhergehen und hätte ebenso eine stärkere Beeinträchtigung der Fernwirkung des Gebietes zur Folge. Die über den Bebauungsplan erfolgende Zulässigkeit von Rechenzentren innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 4 berücksichtigt unter diesen Aspekten einerseits die derzeit erfolgende Errichtung des Rechenzentrums „FRA02“ der maincubes two GmbH am Standort Am Kronberger Hang 2b sowie die aktuell zur Verfügung stehenden – da un bebauten – Potentialflächen Flurstück 112/8 und Flurstück 112/10, andererseits die städtebaulich begründet erforderliche flächenhafte Verteilung innerhalb des Gewerbegebietes (vgl. Abb. 11). Auf Grund der hier vorhandenen unmittelbaren Flächenverfügbarkeit sowie der räumlichen Abstände der einzelnen Flächen untereinander stellen diese Standorte eine grundsätzliche Eignung dar. Es ist daher städtebaulich geboten, die Errichtung von Rechenzentren an diesen Standorten planungsrechtlich zu ermöglichen.

Eine darüber hinausgehende Zulässigkeit von Rechenzentren auf hieran angrenzenden Flächen in den übrigen Teilgewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 5 und Ge 6 hätte jedoch zu Folge, dass hierdurch eine unerwünschte räumliche Konzentration dieser Anlagen erfolgen könnte, die – wie oben dargelegt - zu nachhaltigen Beeinträchtigungen des durch den Bestand geprägten Stadtbildes führen würden. Hiermit einhergehen würde demnach eine Verdrängung der zu großen Teilen durch kleinteilige Büro- und Gewerbeflächen geprägten bestehenden Gebäudestrukturen und des damit verbundenen Nutzungsmixes innerhalb des Gewerbestandes. Insofern liegen besondere städtebauliche Gründe vor, in diesen Teilgewerbegebieten Rechenzentren aus dem Zulässigkeitskatalog auszuschließen.

Ferner wird der Flächenverbrauch der Rechenzentren auf maximal ca. 30 % der gewerblichen Bauflächen beschränkt (vgl. Tab. 1). Eine Flächenkonkurrenz mit Verdrängungswirkung für verarbeitendes Gewerbe, Handwerk und Industrie i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB kann somit weitestgehend bereits auf planerischer Ebene bewältigt werden. Dies dient zeitgleich der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, da Rechenzentren im Verhältnis zur betrieblichen Grundfläche typischerweise nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen schaffen. Zuletzt dient die Beschränkung auch der nachhaltigeren Bodennutzung und Bebauung, da der erhöhte Energieverbrauch und die entstehende Abwärme von Rechenzentren Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 auslösen, welche die Erreichung der Klimaziele konterkarieren. Der flächenmäßige Ausschluss von Rechenzentren auf ca. 70 % des gewerblich nutzbaren Plangebietes ist in Abwägung aller städtebaulichen Belange auch angemessen. Durch die Festsetzung wird insbesondere nicht die Errichtung von Rechenzentren insgesamt ausgeschlossen, sondern nur im Sinne eines ausgewogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf geeignete Flächen gelenkt.

Auch unter diesem Aspekt stellen die vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Potentialflächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 4 die prioritär zu betrachtenden Standorte mit einer Eignung zur Ansiedlung von Rechenzentren dar. Die darüber hinaus gehenden Flächen der Gewerbegebiete GE 2, GE 3, GE 5 und GE 6 sind demgegenüber bereits bebaut und stellen ein bestehendes Angebot an Flächen für Büronutzungen und verarbeitendes

Gewerbe dar. Hier sollte auch vor dem Hintergrund ressourcenschonenden und nachhaltigen Bauens die städtebauliche Weiterentwicklung weniger durch Abriss und Neubau als vielmehr durch Erhalt, Modernisierung und ggf. Erweiterung der bestehenden Gebäude betrieben werden, um das vorhandene Flächenangebot für eine möglichst hohe Zahl unterschiedlicher Gewerbebetriebe langfristig zu erhalten und eine hohe Nutzungsmischung zu gewährleisten. Mit den in diesem Sinne zur Vermeidung einer Verdrängung des gebietstypischen Kerngewerbes getroffenen Festsetzungen folgt die Bauleitplanung daher dem Regelungsgehalt des § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB, nach dem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere auch die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen ist.

Eine Ausnahme hiervon betrifft das Gewerbegebiet GE 4, in dem die Errichtung von Rechenzentren auch auf der bereits bebauten Grundstücksfläche zulässig ist. Dies ist in der Tatsache begründet, dass auf dem ca. 7.650 m² großen Flurstück 112/8 eine erreichbare Grundfläche von ca. 4.600 m² möglich ist. Diese ist damit wesentlich geringer als die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete GE 1 mit ca. 6.555 m² auf dem Flurstück 112/10 bzw. ca. 7.170 m² auf dem Flurstück 18/5 und stellt insofern eine planerische Einschränkung für ein Rechenzentrum dar. Um eine Zulässigkeit hier nicht durch die festgesetzten Grenzen des Maßes der baulichen Nutzung einzuschränken, kann im Gewerbegebiet GE 4 auch das derzeit bebaute Grundstück mit in Anspruch genommen werden.

Ferner sieht die bereits bestehende Bauleitplanung für gewerbliche Flächen im Stadtgebiet – so im Camp Phoenix – keinen Ausschluss von Rechenzentren vor, sodass zusätzliche alternative Ansiedlungsmöglichkeiten grundsätzlich auch außerhalb des Plangebietes in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Um im Zuge einer geplanten Neuentwicklung des derzeitigen SAMSUNG-Firmengeländes die Errichtung von Kindertagesstätten und Schulen zu ermöglichen, werden im Teilgebiet GE 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein und in den weiteren Teilgebieten den rechtskräftigen Festsetzungen entsprechend ausnahmsweise zugelassen.

Der für die Gewerbegebiete festzusetzende Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entspricht dem Regionalen Einzelhandelskonzept REHK des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Ziel **Z3.4.3-3**). Demnach widerspricht in den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Rechtmäßig errichtete vorhandene Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz.

Dabei handelt es sich ohne weitere planungsrechtliche Regelungen allerdings nur um den „passiven Bestandsschutz“ (d.h., die Anlagen sind grundsätzlich vor Beseitigung geschützt), ihnen wird aber jede Weiterentwicklung im Rahmen von Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen, weil nach dem festgesetzten Baugebiet unzulässig, genommen. Die BauNVO enthält daher über § 1 Abs. 10 eine Regelung, nach der mit der Festsetzung eines Baugebiets auch Festsetzungen zugunsten solcher Nutzungen verbunden werden können, die nach der Baugebietsvorschrift nicht vorgesehen sind, den sog. „erweiterten Bestandsschutz“ als bestandssichernde Festsetzung.

Voraussetzung für eine solche Festsetzung sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO im Wesentlichen zwei Aspekte:

- Bei dem Plangebiet muss es sich um ein „überwiegend bebautes Gebiet“ handeln und

- Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

Da beide Voraussetzungen im Fall des im Plangebiet bestehenden ALDI-Marktes gegeben sind, wird eine Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes im Baufenster B6 des Gewerbegebietes GE 3 getroffen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

Das über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 (3) festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 deutlich unterhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO. Dies gilt gleichermaßen für die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen, hier mit einer insbesondere für die Flurstücke 112/11 (ALDI) und 112/16 (McDonalds), für die eine zulässige GFZ von 0,2 festgesetzt ist. Die geltenden Festsetzungen führen somit zu Einschränkungen einer gebietstypischen Nutzbarkeit der Gewerbegrundstücke und verhindern die Möglichkeiten baulich erforderlicher Erweiterungen der bestehenden Nutzungen oder die Errichtung angemessener Neubebauungen. Um gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 c) BauGB den Belangen der Erhaltung, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen gerecht zu werden, wird daher im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durchgehend auf eine zulässige GRZ von 0,6 und für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 auf eine zulässige BMZ von 10 erhöht. Das im gesamten Planbereich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt damit auch weiterhin innerhalb der Orientierungswerte für Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Gleichzeitig tragen die so getroffenen Festsetzungen durch eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung bei und folgen insofern dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. d. § 1a Abs. 2 BauGB.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden darüber hinaus differenzierte Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Diese werden in Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie zur zulässigen obersten schattenwerfenden Kante untergliedert. Zu Gunsten einer erhöhten Planungsflexibilität unter grundsätzlicher Berücksichtigung der gebotenen Höhenentwicklung werden die bislang kleinteilig getroffenen Höhenfestsetzungen in zusammenfassenden Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe aufgefangen, dabei orientieren sich die getroffenen Festsetzungen je Baugebiet oder Baufenster im Regelfall jeweils an der bislang geltenden obersten Höhenfestsetzung. Für das Baufenster B6 im Gewerbegebiet GE 3 war im rechtskräftigen Bebauungsplan auf Grund des dort bislang festgesetzten geringen Maßes der baulichen Nutzung keine Höhenfestsetzung erfolgt. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung wird hier nun auch eine zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Um hier im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet von der L 3005 aus eine stadtbildverträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhe eine zulässige Gebäudehöhe von 190 m ü. NN festgesetzt.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	BMZ	Erreichbare Grundfläche	Erreichbare Baumasse
Gewerbegebiete GE1	22.857 m ²	15,0%	0,6	10	13.714 m ²	228.568 m ³
Gewerbegebiete GE2	23.030 m ²	15,1%	0,6	10	13.818 m ²	230.298 m ³
Gewerbegebiete GE3	46.452 m ²	30,5%	0,6	10	27.871 m ²	464.518 m ³
Gewerbegebiete GE4	17.119 m ²	11,2%	0,6	10	10.272 m ²	171.195 m ³
Gewerbegebiete GE5	14.791 m ²	9,7%	0,6	10	8.875 m ²	147.909 m ³
Gewerbegebiete GE6	11.162 m ²	7,3%	0,6	10	6.697 m ²	111.624 m ³
Gewerbegebiete gesamt	135.411 m²	88,8%			81.247 m²	1.354.112 m³
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	11.521 m ²	7,6%				
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	3.993 m ²	2,6%				
Verkehrsfläche gesamt	15.514 m²	10,2%				
Öffentliche Grünflächen	1.547 m ²	1,0%				
Grünflächen gesamt	1.547 m²	1,0%				
Summe	152.472 m²	100,0%			81.247 m²	

Tab. 1: Städtebauliche Flächenbilanz

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten, die Länge der Gebäude darf größer als 50,00 m betragen. Die getroffene Festsetzung folgt den bisherigen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 (3) einschließlich seiner 1. Änderung und entspricht den baulichen Anforderungen an gewerbliche, großmaßstäbliche Gebäude.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In allen Gewerbegebieten sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen entsprechen den bislang gültigen Festsetzungen und sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die gewerblichen Anforderungen eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entsprechen den bislang gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 (3) einschließlich seiner 1. Änderung.

8.5 Verkehrsflächen

8.5.1 Straßenverkehrsflächen

Im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 (3) einschließlich seiner 1. Änderung sind mit Ausnahme der nördlichen Stichstraße keine gebietsinternen Erschließungsstraßen festgesetzt worden. Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung erfolgt daher die Übernahme der bestehenden Gebietserschließung durch Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen.

8.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eines Rad- und Gehweges sowie eines Weges für die Landwirtschaft entsprechen den bislang gültigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 60 (3) einschließlich seiner 1. Änderung.

8.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

8.6.1 Abwärmenutzung

Bebauungspläne sollen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz dienen (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB). Die im Bebauungsplan erfolgte Festsetzung zur Abwärmenutzung von Rechenzentren erfolgt im Rahmen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB. Nach dem BauGB sollen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie berücksichtigt werden. Dabei sollen gem. § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Rechenzentren erzeugen große Mengen an Abwärme als Nebenprodukt ihres Betriebs. Durch die Abwärmenutzung kann diese Energie wiederverwendet werden, anstatt sie als Abfallprodukt zu betrachten. Dies ermöglicht eine effizientere Nutzung der Ressourcen und reduziert die Umweltauswirkungen des Rechenzentrumsbetriebs.

Die Nutzung der Abwärme von Rechenzentren bietet eine nachhaltige Wärmequelle für verschiedene Zwecke. Die erzeugte Wärme kann zur Beheizung von Gebäuden, zur Warmwasserversorgung oder zur Unterstützung industrieller Prozesse verwendet werden. Indem diese Energiequellen genutzt werden, reduziert sich der Bedarf an fossilen Brennstoffen oder anderen nicht erneuerbaren Energiequellen zur Wärmeerzeugung, was wiederum die Treibhausgasemissionen und den ökologischen Fußabdruck verringert.

Die Abwärmenutzung von Rechenzentren kann zur Stärkung der lokalen Infrastruktur beitragen. Indem die Wärme an umliegende Gebäude oder Unternehmen geliefert wird, entsteht ein lokales Wärmenetzwerk, das die regionale Entwicklung fördert und die Abhängigkeit von externen Energiequellen verringert. Dies kann zu einer erhöhten Energieunabhängigkeit und einer Stärkung der Wirtschaft vor Ort führen.

Die Nutzung der Abwärme von Rechenzentren unterstützt die Energiewende und den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Zukunft. Rechenzentren sind energieintensiv und haben einen erheblichen Einfluss auf den Energieverbrauch. Durch die effiziente Nutzung der Abwärme tragen Rechenzentren zur Reduzierung der Gesamtemissionen bei und unterstützen die Entwicklung einer nachhaltigeren Energieinfrastruktur.

Insgesamt bietet die Abwärmenutzung von Rechenzentren eine Vielzahl von Vorteilen, darunter die effiziente Nutzung von Ressourcen, die Reduzierung von Treibhausgasemissionen, Kosteneinsparungen und die Förderung einer nachhaltigen lokalen Infrastruktur. Indem die Abwärme als wertvolle Ressource genutzt wird, kann ein positiver Beitrag zum Umweltschutz und zur Entwicklung einer nachhaltigen Gesellschaft geleistet werden.

Mit der im Bebauungsplan erfolgten Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird dafür Sorge getragen, dass bei der Errichtung von Rechenzentren die Voraussetzungen für eine Nutzung der dort entstehenden Abwärme durch das Fernwärmenetz der Stadt Schwalbach am Taunus erfolgen kann.

8.6.2 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 6 sind die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Solarwärmekollektoren auf Dachflächen und Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden können auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so geprägt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die maximal mögliche Belegung von Flachdächern mit Photovoltaikmodulen ist von vielen Faktoren abhängig. Neben den geometrischen Abmessungen des Daches führen auch Dachaufbauten und Dachdurchdringungen zu einer Reduzierung der verfügbaren Flächen. Aus statischer Sicht muss bei den Systemen häufig ein Abstand von 0,5 m zu der Attika eingehalten werden. Aus Sicht der Arbeitssicherheit ist ab einer Unterschreitung des Abstandes von 2,0 m zur Dachkante eine Absturzsicherung erforderlich.

Ein weiterer Parameter, welcher die Ausnutzung der Dachfläche beeinflusst, ist die Art der Dacheindeckung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Flachdächer zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Beim Zusammenspiel aus Photovoltaik und Gründach sind einige Parameter zu berücksichtigen. Damit sich eine flächendeckende Vegetation ausbilden kann, sind Mindestabstände zwischen den Photovoltaikmodulen erforderlich. Durch die Mindestabstände wird sichergestellt, dass die Photovoltaikmodule das Pflanzenwachstum nicht unterbinden und andererseits die Pflanzen die Module nicht beschatten.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen dem Betreiber/Grundstückseigentümer vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaikfläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von Photovoltaikanlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und in die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Beachtung des Energiefachrechts

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energie-Gesetz – EEG 2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbare Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Betreiber/Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung einzusetzen. Der Betreiber/Grundstückseigentümer und die Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Betreiber/Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 1 – GE 6 zu errichten sind (50 % der Dachflächen). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie kann vorrangig im Plangebiet verwendet werden, sei es durch die Eigenversorgung der Betriebe mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so geprägt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Mit der Festsetzung der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfes geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfes erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im

Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisrisiken werden hierdurch reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für die Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Die Festsetzung fügt sich in das Energiefachrecht ein und erfüllt ihren Auftrag für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

Lokale Wertschöpfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)

Die nach städtebaulichen Gesichtspunkten der verstärkten Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Bauleitplanung schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Dabei werden nicht einzelne lokale Wirtschaftsunternehmen spezifisch gefördert, sondern zulässigerweise Marktstrukturen geschaffen, die die Bedingungen für lokale Wertschöpfung und Beschäftigung verbessern. Die Installation trägt dazu bei, den Anteil der örtlich produzierten Energie zu erhöhen, wodurch die Einfuhr von Energie verringert wird. Durch die Ersetzung von Importenergieträgern durch heimische erneuerbare Energien wird lokale Wertschöpfung aufgebaut.

Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Photovoltaikanlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a und Abs. 5 BauGB)

Die Stadt Schwalbach am Taunus setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 1 – GE 6 zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energie für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

8.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bereits im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden in den aktuellen Bebauungsplan übernommen und teilweise etwas modifiziert.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sollen alle Stellplatz- und

Carportanlagen sowie zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Weiterhin wird die Versickerung von Niederschlagswasser geregelt (wasserrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Anlage von Sickermulden und Zisternen).

Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen Flachdächer zumindest extensiv begrünt werden. Für alle Tiefgaragen ist eine Erd- oder Substratüberdeckung von mindestens 1,2 m vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen.

Durch die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

Durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden im Sinne der Eingriffsminimierung und zum Schutz einer ansprechenden Eingrünung des Gebietes die bereits durchgeführten größeren Gehölzflächen gesichert. Die noch fehlenden (und bereits im Ursprungsplan festgesetzten) Anpflanzflächen werden ebenfalls weitgehend festgesetzt. Der Verlust an Pflanzflächen wird auf einer externen Ausgleichsfläche flächenmäßig 1:1 kompensiert (s. Erläuterungen im Umweltbericht).

Es werden zudem Regelungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke getroffen, um auf diese Weise auch eine Begrünung der sonstigen Gewerbeflächen zu gewährleisten.

Der Haupteingriff hinsichtlich der Fauna findet im Bereich des GE1 (Baufenster B2) statt. Hier wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum geplanten Rechenzentrum das Thema Artenschutz abschließend bearbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. Insofern besteht auf Ebene des Bebauungsplans hier kein Festsetzungserfordernis.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen dienen dazu, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Planes zu verhindern.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Grundstückseinfriedungen

Bezüglich der Grundstückseinfassungen und Einfriedungen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan bauordnungsrechtlich fest, dass Einfriedungen nur in Form von

- freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder -reihen,
- durchsichtigen, max. 1,80 m hohen Zäunen, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind oder
- geschnittenen Hecken aus ausschließlich Laubgehölzen

entsprechend der Artenverwendungsliste zulässig sind.

Die zulässige Zaunhöhe wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens auf 2,0 m erhöht.

Die Gebietsdurchgrünung und das Erscheinungsbild werden in dieser Festsetzung bereits grundsätzlich berücksichtigt. Zu Gunsten einer höheren Gebietsdurchgrünung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzdichte konkretisiert.

9.2 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit keine Regelungsvorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen. Bedingt durch den Gebietscharakter besteht aber gerade in Gewerbegebieten das Erfordernis einer entsprechenden gestalterischen Regelung. Dies ist vor allem in der meist räumlich exponierten Lage der Gewerbegebiete ebenso wie in den typischerweise großvolumigen Gebäuden und einer daraus resultierenden Fernwirkung von Werbeanlagen begründet, die einen maßgeblichen Einfluss auf das innere sowie das äußere Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes haben. Die Zielgruppen von Werbeanlagen in Gewerbegebieten sind meist der Durchgangsverkehr sowie der überörtliche Verkehr. Der Wirkungsbereich der Werbeanlagen ist überwiegend auf den Fernbereich ausgelegt. Der Radius der anzunehmenden Störwirkung der Werbeanlagen beträgt dementsprechend mehrere hundert Meter und beeinträchtigt somit das Landschaftsbild, die Stadtsilhouette und den Siedlungsrand. Über die rein gestalterische Wirkung hinaus kommt es durch künstliche Lichtquellen oft zu massiven Beeinträchtigungen nachtaktiver Lebewesen („Lichtverschmutzung“). Hiervon betroffen sind vor Allem Nachtzugvögel und Insekten. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der umsichtige Einsatz von Außenlicht deutliche Kosteneinsparungen bringt und gleichzeitig zum Klimaschutz beiträgt.⁵

Es werden daher im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 9 Abs. 4 BauGB bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Regelung der Gestaltung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Übergeordnete Zielsetzung der Gestaltfestsetzungen ist dabei, die unregelmäßige Häufung von Werbeanlagen zu vermeiden und eine Regelung großformatiger Werbeanlagenarten hinsichtlich der Kriterien Übersichtlichkeit, Fernwirkung und Stadtbildverträglichkeit zu treffen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen treffen daher verbindliche Regelungen zu Art, Anzahl und Anbringungsort, zur Dimensionierung und Gestaltung von Werbeanlagen.

10 Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes durch entsprechende geeignete Festsetzungen. Neben der Überplanung bereits bestehender Bauflächen zur Vermeidung einer weiteren Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich werden hierzu im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung großflächiger Gehölz- und Grünbestände, zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zur Vorgabe von Mindestsolarflächen getroffen. Des Weiteren werden Festsetzungen zu baulichen und technischen Maßnahmen für den Anschluss der Rechenzentren an das in der Stadt vorhandene Fernwärmenetz getroffen, die eine Einspeisung der in den Rechenzentren entstehenden Abwärme in dieses Fernwärmenetz ermöglichen.

Neben dem Instrument des Bebauungsplans stehen der planaufstellenden Kommune zur Sicherung der Klimaschutzziele auch städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB zur Verfügung. Gem. § 11 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB können Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken insbesondere die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sein, weiterhin die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass den Gemeinden auch im Rahmen städtebaulicher Verträge ein Instrument an die Hand gegeben wird, ihrer Verantwortung für den Klimaschutz (§ 1 Abs. 5 Satz 2, § 1a Abs. 5 BauGB)

⁵ HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Nachhaltige Außenbeleuchtung - Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe

und für die sparsame und effiziente Nutzung von Energie einschl. der Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) gerecht zu werden.⁶

Zu diesem Zweck werden zwischen der Stadt Schwalbach am Taunus und den Vorhabenträgern der geplanten Rechenzentren in den Gewerbegebieten GE1 (Baufenster B2) und GE 4 städtebauliche Verträge geschlossen. Durch die Bestimmungen dieser Verträge sollen in Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Regelungen getroffen werden, die unter anderem eine nachhaltige Umsetzung der Bauvorhaben ermöglichen und sichern. Ziel der Vereinbarungen ist es insbesondere, die Auswirkungen der Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht sowie betreffend den Ressourcenverbrauch (Energie, Wasser usw.) zu minimieren und eine Nutzung der durch den Betrieb der Rechenzentren entstehenden Abwärme zu ermöglichen.

Deshalb regeln die städtebaulichen Verträge, dass die Vorhabenträger eine Einspeisung der Abwärme in das Fernwärmesystem der Süwag zur Versorgung der Stadt Schwalbach am Taunus ermöglichen.

Ebenso werden Regelungen zur verpflichtenden Errichtung und Nutzung von Photovoltaikanlagen getroffen. Weitere Regelungen betreffen die Errichtung und den Rückbau baulicher Anlagen nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip, bei welchem möglichst alle Rohstoffe eines Produkts nach dem Nutzungszeitraum zu 100% im Kreislauf bleiben und wiederverwendet werden sollen sowie zum Erreichen einer größtmöglichen Energieeffizienz.

Vertraglich geregelt wird darüber hinaus die Verpflichtung zur Gestaltung von Grundstücken und Gebäuden insbesondere durch Bepflanzung und Begrünung nach Maßgabe der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hat sich das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr, in seiner Stellungnahme vom 16.01.2023 mit dem Zeichen RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/20-2022/1 zur Thematik Immissionsschutz wie folgt geäußert:

„Immissionsschutz

Der vorgelegte Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Luftthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Um die Prüfung abschließen zu können ist mindestens ein schalltechnisches Gutachten erforderlich. Gerade in Bezug auf eine Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbes wäre hier eine Lärmkontingentierung für eine sicherere Planung und Entwicklung des Geländes erforderlich. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Luftthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.“

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde daher von der Stadt Schwalbach am Taunus mit einer Beurteilung der schalltechnischen Belange beauftragt, um die Sinnhaftigkeit einer nachträglichen Gliederung des Gebietes mittels einer Lärmkontingentierung nach der DIN 45691 zu erläutern.⁷ Weiter sollte beurteilt werden, ob bei einer fehlenden Lärmkontingentierung ein Vollzugsdefizit im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange in

⁶ ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZBERGER/KRAUTZBERGER BauGB § 11 Rn. 165

⁷ TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH, Frankfurt am Main: Stellungnahme Nr. T 5491 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“ der Stadt Schwalbach am Taunus, hier: Schalltechnische Beurteilung des Erfordernisses einer Emissionskontingentierung nach DIN 45691; 21.02.2023

der schutzbedürftigen Nachbarschaft entsteht und dadurch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans in Frage steht. Die Beurteilung kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Mit dem Verweis auf das Kap. 3 [d. Stellungnahme, Anm. d. Verf.] erscheint das Kontingentierungsverfahren nach DIN 45691 für die nachträgliche Überplanung von bereits bebauten Gewerbeflächen und somit auch im Falle der hier vorliegenden Bauleitplanung **als ungeeignet**. Von einer Kontingentierung wird daher aus fachgutachterlicher Sicht abgeraten.*

Mit dem Verweis auf das Kap. 1 [d. Stellungnahme, Anm. d. Verf.] wird nochmals auf die übergeordnete Zielsetzung der aktuellen Bauleitplanung hingewiesen, die zur Abstimmung der zukünftigen Entwicklung des Bestandsgewerbegebietes und der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, des Erscheinungsbildes und der Nutzungsmischung dienen soll. Neue Gewerbeflächen sollen hingegen nicht ausgewiesen werden.

Mit dem Verweis auf das Kap. 4 [d. Stellungnahme, Anm. d. Verf.] wird die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange dennoch nicht in Frage gestellt. Denn entsprechend der Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen durch Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen, wird abschließend in der TA Lärm geregelt. Somit werden auch die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an neue Anlagen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 60 – beispielweise bei der Genehmigung von geplanten Rechenzentren – klar definiert.

Im Regelfall ist insbesondere bei Anlagen mit durchgehendem Nachtbetrieb – beispielsweise Rechenzentren – auch im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens davon auszugehen, dass die Baugenehmigungsbehörden die zuständigen Regierungspräsidien als Fachbehörde zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange hinzuziehen werden, um die Fragestellungen zur gewerblichen Lärmvorbelastung durch Bestandsbetriebe oder der zulässigen Immissionsrichtwertanteile für die Neuanlagen festzusetzen.

Bei diesen ortsfesten Anlagen sind insbesondere für die Höhe der Lärmimmissionen nachts die Rückkühlanlagen von Bedeutung, welche in Abhängigkeit von den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen des Umfeldes technisch entsprechend dimensioniert werden müssen.

Die Schutzbedürftigkeit der Umgebung, die im Kap. 2 [d. Stellungnahme, Anm. d. Verf.] dargestellt ist, sollte hierbei im Einzelfall beachtet werden.“

12 Erschließung, Ver- und Entsorgung

12.1 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur gesicherten Erschließung des Gewerbegebietes durch die ZIV - Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt, im August 2023 eine Verkehrliche Bewertung erstellt.⁸ Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

12.1.1 Ausgangssituation

„Die Stadt Schwalbach sieht – auch wegen der geplanten Neuansiedlung von Rechenzentren - die Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 60-3 „Gewerbegebiet Am Kronberger Hang“ zum B-Plan 60 vor und hat dazu am 09.12.2021 einen Beschluss gefasst. Im

⁸ ZIV-Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt: Stellungnahme – Schwalbach am Taunus, Gewerbegebiet Am Kronberger Hang, Verkehrliche Bewertung zur Aktualisierung des Bebauungsplans; 16.08.2023

Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, bzw. der Beteiligung der benachbarten Kommunen sind von der Stadt Kronberg und Hessen Mobil Stellungnahmen eingegangen, die sich mit dem Thema Verkehr beschäftigen.

Infolgedessen soll eine vergleichende verkehrliche Bewertung des Zustands mit Umsetzung des B-Plans 60 gegenüber des vorhergehenden B-Plans des Gewerbegebiets Kronberger Hang erfolgen. Dabei ist auch ein Bezug zur derzeit aktuellsten Verkehrsuntersuchung (VU) für diesen Bereich zu ziehen, die das ZIV in 2017 durchgeführt hat. Darin wurden leistungsfähige Gestaltungen für die Knotenpunkte (KP) Hessen Mobils im Zuge der Landesstraßen 3005 und 3014 entwickelt. Betrachtet wurde der Prognosehorizont 2030 und das Schwalbacher B-Plan-Gebiet Kronberger Hang wurde „mit Vollauslastung“ berücksichtigt. Entwicklungen auf Kronberger Gemarkung waren gemäß der Strukturdatenprognose der Hessen-Agentur berücksichtigt worden.“

12.1.2 Schlussfolgerung

„Bei der Verkehrsuntersuchung aus 2017 wurde festgestellt, dass die empfohlene Verkehrsinfrastruktur mit Umbau der Landesstraßenknotenpunkte das für das Jahr 2030 prognostizierte gebietsbezogene Verkehrsaufkommen bei Vollauslastung des Gewerbegebiets Am Kronberger Hang gerade noch leistungsmäßig abwickeln kann.

Daraus kann geschlossen werden, dass die Verkehrsnachfrage einer beliebigen Entwicklung im Rahmen des B-Plans 60 leistungsfähig abgewickelt werden kann, wenn dessen Verkehrserzeugung in der Summe geringer sein wird, als die Prognoseverkehrsaufkommen aus der Verkehrsuntersuchung von 2017.

Realistisch scheint derzeit zunächst eine Entwicklung gemäß der geprüften Szenarien 1 oder 2 [der verkehrlichen Bewertung, Anm. d. Verf.], also die Neuansiedlung von Rechenzentren auf 3 oder 4 Grundstücken. Solange die Nutzungsarten/-intensitäten auf den restlichen Flurstücken gegenüber heute unverändert bleiben, kann stets mit einer gesicherten, leistungsfähigen Verkehrserschließung des Gewerbegebiets gerechnet werden.

Sollten dagegen neue, intensive Büronutzungen geplant werden, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, in welchem Maß diese Nutzungen Kfz-Verkehr während der typischen werktäglichen Spitzenstunden erzeugen werden. Dies gilt insbesondere für den Fall einer Nutzungsänderung im Bereich südlich der Bahntrasse (= Hausnummer 3).

Dieser Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit ist für einen neuen Prognosehorizont (z.B. zum Jahr 2035 oder 2040) zu führen und auf aktuelle Erhebungsergebnisse zu stützen. Dies gilt vor allem aufgrund der in Büroberufen zunehmenden Flexibilisierung hinsichtlich des täglichen Arbeitsorts bzw. der Arbeitszeit und vor dem Hintergrund des bevorstehenden Umzugs von Samsung weg vom Gewerbegebiet Am Kronberger Hang ins Eschborner Gewerbegebiet Süd.

Eine wichtige Grundlage hierfür will Hessen Mobil durch eine gesonderte, übergreifende Verkehrsuntersuchung schaffen. Darin sollen die weiteren Bauleitplanungen der Städte Schwalbach und Kronberg, wie auch umgebenden Gebietskörperschaften berücksichtigt werden und die Planungen zum Umbau der Landesstraßen-Knotenpunkte (und Brückenbauwerke) präzisiert werden.“

12.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der Trink- und Grundwasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Nach Auskunft der Wasserversorgung Main-Taunus GmbH kann für das

Plangebiet eine Löschwassermenge von 192 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden nachgewiesen werden.

12.3 Abwasserentsorgung

Ausgearbeitet von PAUL Ingenieure GmbH, Hanau

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene, öffentliche Kanalisation. Das Kanalnetz ist als Trennsystem vorhanden, so dass Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt voneinander abgeleitet werden.

Der Schmutzwasserkanal entwässert in die Ortskanalisation der Stadt Schwalbach am Taunus, die im Einzugsgebiet der Kläranlage Frankfurt-Sindlingen liegt. Das Gewerbegebiet ist in der Schmutzfrachtsimulation von 2014 als Trenngebiet berücksichtigt.

Das Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation in den westlich gelegenen Sauerbornsbach (Gewässer III. Ordnung) eingeleitet. Die Einleitung darf nur gedrosselt erfolgen und die Menge des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Dabei sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen einer naturverträglichen Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu beachten. Die Zielvorgabe ist, dass der Abfluss der befestigten Flächen nicht größer wird, als der natürliche Abfluss des unbefestigten Gebietes (quantitativ) und durch die Einleitung keine schädliche Verunreinigung des Gewässers erfolgt (qualitativ). Erforderliche Rückhalte- und Behandlungsmaßnahmen sind in innerhalb der öffentlichen Flächen vorzusehen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen bzw. vorh. Genehmigungen zu prüfen und ggf. zu erneuern.

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen (Zufahrten, Wege, Hofflächen, etc.) der Grundstücke darf generell nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dabei gelten die o. g. Festsetzungen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung gleichermaßen. Erforderliche Rückhalte- und Behandlungsmaßnahmen sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen muss über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen geleitet werden. Die Zisternen sind baldmöglichst nach jedem Regenfall durch Bewässerung der Garten- bzw. Grünflächen zu entleeren bzw. zu versickern. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 50 Liter pro Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche betragen. Die Entnahme von Wasser als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) ist zulässig.

Verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- und Oberflächen auf denen wassergefährdende Stoffe anfallen können, darf nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies betrifft Flächen für Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Notstromaggregate, Lageranlagen für Kraftstoff, Abfüllplätze, Rohrleitungsanlagen zum Befördern von Kraftstoff, Kühlanlagen, Aufzugsanlagen). Das Niederschlagswasser dieser Flächen muss gedrosselt und ggf. vorbehandelt in den Schmutz- oder Mischwasserkanal eingeleitet werden. Bei der Planung der o. g. Anlagen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

Die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz muss bei der zuständigen Aufsichtsbehörde bzw. dem Kanalnetzbetreiber beantragt werden.

I Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes (blau) (Quelle: https://gruschu.hessen.de).....	19
Abb. 2: Verdachtsbereich Bombenabwurfgebiet (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt).....	25
Abb. 3: Detailkarte „bereits untersuchter Bereich“ (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt).....	25
Abb. 4: Übersichtsplan (Quelle: OpenStreetMap mit Verortung der Geltungsbereiche).....	27
Abb. 5: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	27
Abb. 6: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der externen Ausgleichsfläche	28
Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	29
Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 60 (3) „Gewerbegebiet an der L 3005“ einschließlich seiner 1. Änderung	30
Abb. 9: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 (3)	30
Abb. 10: Verkehrliche Erschließung des Plangebietes (Quelle: OpenStreetMap).....	32
Abb. 11: Derzeit verfügbare Standorte für die Errichtung von Rechenzentren	33
Abb. 12: Gewerbebauten im Plangebiet.....	38
Abb. 13: Fernwirkung des Gewerbegebietes	39

2 Tabellen

Tab. 1: Städtebauliche Flächenbilanz	42
--	----