

Stadt Riedstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

Begründung, Stand 25.02.2020

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

Auftraggeber:

Stadt Riedstadt

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 25.02.2020

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A. | Planungsvorhaben | 5 |
| 1. | Anlass und Erfordernis der Planung..... | 5 |
| 2. | Ziele der Planung | 5 |
| 3. | Übergeordnete Planungen..... | 6 |
| 3.1 | Regionalplan | 6 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 4. | Plangebiet..... | 9 |
| 4.1 | Lage und Beschreibung | 9 |
| 4.2 | Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 4.3 | Vorhandene Verkehrserschließung | 10 |
| 4.4 | Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen..... | 10 |
| 5. | Bebauungsplanverfahren..... | 11 |
| 5.1 | Geltungsbereich des Bebauungsplans | 11 |
| 5.2 | Bestehende Rechtsverhältnisse | 11 |
| 5.3 | Rechtsverfahren | 12 |
| 6. | Städtebauliche Zielsetzung..... | 12 |
| 7. | Flächenberechnung | 13 |
| B. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 1. | Art der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 1.1 | Gewerbegebiet (GE) | 14 |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 2.1 | Grundflächenzahl GRZ..... | 14 |
| 2.2 | Höhe der baulichen Anlagen | 15 |
| 2.3 | Bezugshöhen..... | 15 |
| 3. | Bauweise..... | 15 |
| 4. | Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen..... | 15 |
| 5. | Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung..... | 16 |
| 6. | Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 17 |
| 7. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 17 |
| 8. | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 17 |
| 8.1 | Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen..... | 17 |
| 8.2 | Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexions-einwirkungen | 18 |
| 9. | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung..... | 18 |
| 10. | Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers..... | 19 |
| C. | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO | 20 |
| 1. | Äußere Gestaltung der Anlagen | 20 |
| 1.1 | Fassaden der Hauptgebäude | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1.2 | Dachform/-neigung/-deckung | 20 |
| 2. | Gestaltung der Einfriedungen | 20 |
| 3. | Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen | 20 |
| 4. | Werbeanlagen..... | 21 |
| D. | Fachplanungen und Untersuchungen | 22 |
| 1. | Artenschutz..... | 22 |
| 2. | Umweltbericht | 23 |
| 3. | Schalltechnische Untersuchung..... | 24 |
| 3.1 | Gewerbelärm | 24 |
| 3.2 | Verkehrslärm | 24 |
| 3.3 | Schallschutzmaßnahmen | 25 |
| 4. | Verkehrsuntersuchung | 25 |
| 5. | Baugrunduntersuchung | 26 |
| 6. | Bodendenkmäler | 26 |
| 7. | Kampfmittel | 26 |
| E. | Gutachten | 27 |

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Geografisch liegt die Stadt Riedstadt am Rand der Verdichtungsräume Rhein-Main und Rhein-Neckar zwischen den Großstädten Frankfurt, Mannheim, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt. Durch diese für Unternehmen wertvolle Lage und mit S-Bahnanschluss von und nach Frankfurt/Main, profitiert die Stadt Riedstadt als Unternehmensstandort.

Daher besteht in Riedstadt eine hohe Nachfrage nach Bauflächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk. Freie Gewerbeflächen stehen in allen 5 Ortsteilen von Riedstadt nicht mehr zur Verfügung. Die wenigen noch nicht bebauten Flächen befinden sich vollständig in privater Hand und werden in absehbarer Zeit bebaut. Insbesondere durch den anhaltenden Entwicklungsdruck der anliegenden Unternehmen plant die Stadt Riedstadt nun die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Ried.

2. Ziele der Planung

Durch die Erweiterung des Gewerbeparks Ried soll die wirtschaftliche Entwicklung der Kommune gefördert und die Voraussetzungen für zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Für Betriebe, die bereits vorwiegend im bestehenden Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ ansässig sind und derzeit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten haben, sollen Erweiterungsflächen geschaffen werden. Hierzu zählt insbesondere die Firma OHG Transgourmet GmbH & Co, durch deren positive Entwicklung davon ausgegangen wird, dass mehr als 1.000 Mitarbeiter in Riedstadt tätig sein werden. Darüber hinaus soll weiterem Bedarf nach Neuansiedlungen entsprochen werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von - insbesondere produzierendem - Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk geschaffen werden.

Der ÖPNV wird mit der Ansiedelung eines Park & Ride-Parkplatzes im südöstlichen Bereich des Plangebietes für die bestehende S-Bahn-Station Riedstadt-Wolfskehlen sowie mit einer weiteren Bushaltestelle im Plangebiet gestärkt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Riedstadt liegt im Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main im Landkreis Groß-Gerau. Somit ist für die Stadt Riedstadt der Regionalplan Südhessen 2010 maßgebend. Die Stadt Riedstadt ist im System der zentralen Orte als Unterzentrum ausgewiesen. Der Planbereich ist im südlichen Bereich als „Vorranggebiet Siedlung“ sowie im nördlichen Bereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Entsprechend dem Regionalplan hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Auf dem Forst II“ weist eine Fläche von insgesamt 5,7 ha auf, davon sind 0,8 ha bereits bestehende Verkehrsflächen, die an die vorgesehene Planung angepasst werden müssen und 4,9 ha Neuausweisung von Bruttobauland.

Die Fläche darf damit laut Regionalplan in Anspruch genommen werden, ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

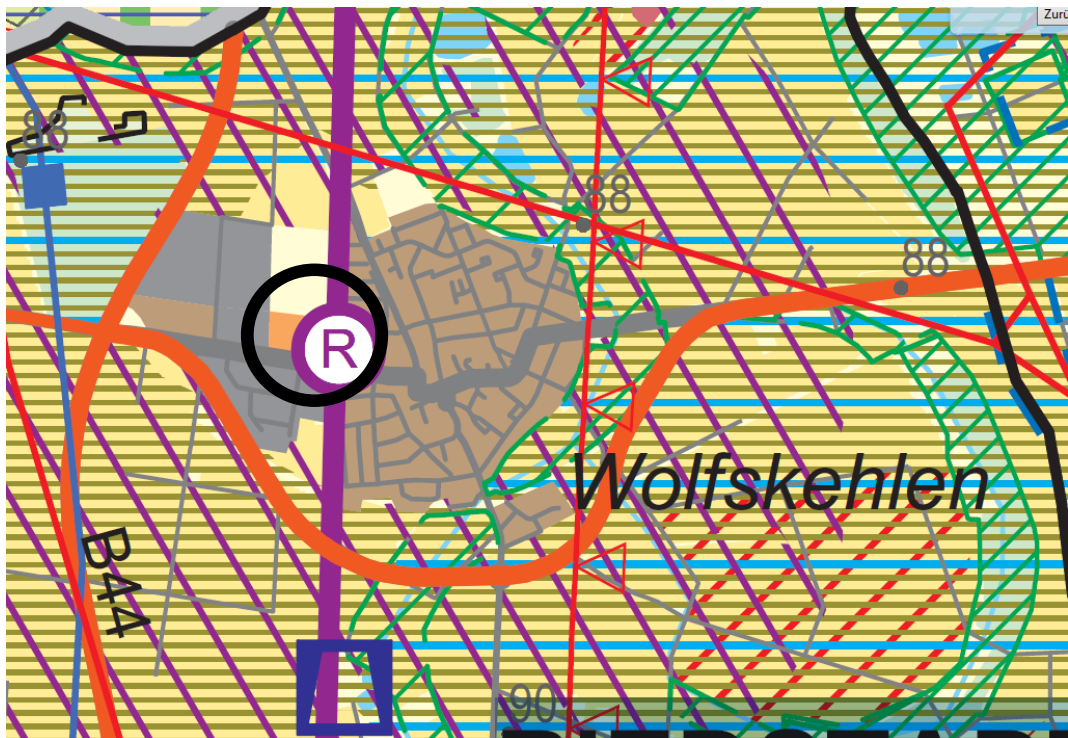


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010

In den Jahren 2002 und 2003 wurde auf der Grundlage des Regionalplans Südhessen 2000 ein Zielabweichungsverfahren für das Handels- und Gewerbezentrum „Auf dem Forst“ in einer Größe von insgesamt 21,5 ha durchgeführt, das im Regionalplan als „Bereich für die Landwirtschaft“ dargestellt war. Mit der Genehmigung war das Regierungspräsidium der Argumentation der Stadt Riedstadt gefolgt, dass der Ortsteil Wolfskehlen als neuer Gewerbeschwerpunkt innerhalb der Stadt die günstigsten Voraussetzungen erfüllt. Insofern ist die Erweiterung dieses Standortes die schlüssige Fortsetzung der bereits im Jahr 2002 eingeleiteten gewerblichen Entwicklung. Der Bebauungsplan für den Gewerbepark Ried ist im September 2005 rechtskräftig geworden.

Im Regionalplan Südhessen 2010 wird der Stadt Riedstadt eine Fläche von 16 ha für den Zeitraum von 2006 bis 2020 zugewilligt. Seit 2006 sind keine neuen Gewerbegebietsausweisungen vorgenommen worden. Im Stadtteil Crumstadt wird derzeit eine Gewerbefläche von 1,4 ha entwickelt, davon 0,5 ha Fläche für Gemeinbedarf als Standort für die Feuerwehr. In Wolfskehlen befindet sich neben dem Gewerbegebiet „Auf dem Forst II“ mit 4,9 ha Neuausweisung noch die Erweiterungsfläche Gewerbegebiet „West III“, mit 0,9 ha in der Planung. Verfügbare Reserven im Bestand bzw. Leerstände sind nicht vorhanden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan mit Datum vom 07.07.2006 weist innerhalb des Plangebietes im südlichen Bereich, angrenzend an die Oppenheimer Straße, „Gemischte Bauflächen“ in der Planung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in einer Größenordnung von ca. 3 ha und im nördlichen Bereich „Flächen für die Landwirtschaft“ im Bestand aus.

7

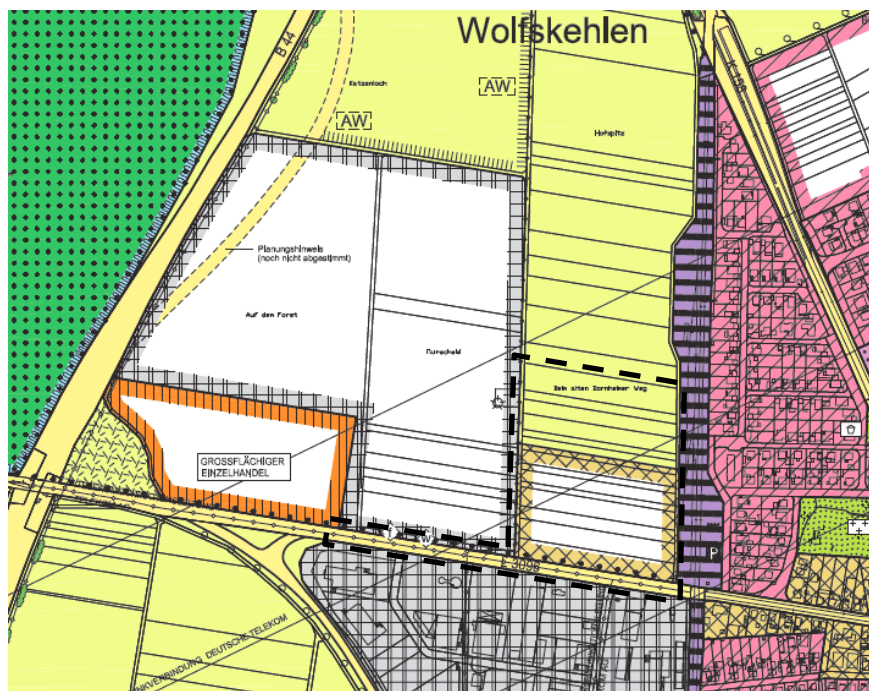


Abbildung 2:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt, rechtskräftig seit 07.07.2006

Aufgrund der hohen Lärmemissionen im Anschluss an die Bahntrasse, neben dem bestehenden Gewerbepark Ried und dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet „Wolfskehlen West II“ erwies sich die Festsetzung eines Mischgebietes innerhalb des Planungsbereiches als nur schwer umsetzbar. Eine Wohnnutzung birgt kaum überwindbare Konflikte in Bezug auf den Emissionsschutz, so dass nun in der Konsequenz eine Fortsetzung des bestehenden Gewerbegebietes ausgewiesen wird.

Aufgrund der Erweiterungswünsche von Firmen, die bereits im Gewerbepark Ried ansässig sind, entspricht die Ausweisung eines Gewerbegebietes dem tatsächlichen Bedarf an Bauflächen.

Um im Gewerbegebiet innere Konflikte mit Wohnnutzungen zu vermeiden, werden entsprechend dem bestehenden Gewerbepark Ried Wohnungen ausgeschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasste bereits im November 2014 neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ auch den Aufstellungsbeschluss des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Ziel 4,9 ha Gewerbefläche statt 3,0 ha Mischgebietsfläche und 1,9 ha Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht kurz vor dem Feststellungsbeschluss.

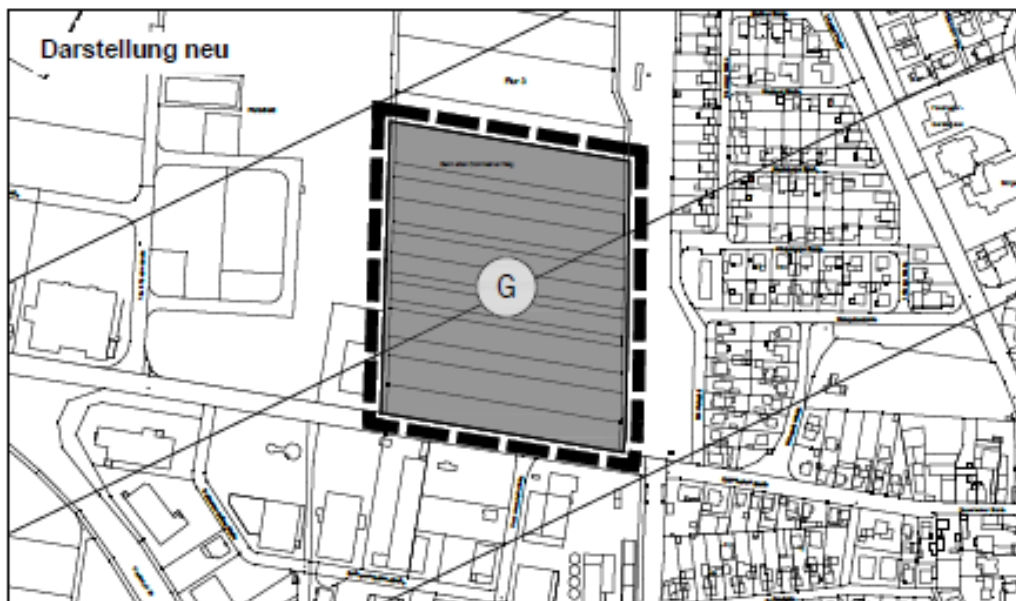


Abbildung 3: Entwurf FNP-Änderung „Auf dem Forst II“ (Luftbild Stadt Riedstadt Stand 2015)

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Gemarkungsfläche der Stadt Riedstadt im Stadtteil Wolfskehlen. Das Gebiet wird begrenzt durch die Bahntrasse im Osten, die Oppenheimer Straße im Süden und durch das bestehende Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ im Westen. Im nördlichen Plangebiet schließt sich „Fläche für die Landwirtschaft“ an.

Die Flurstücke des Plangebiets werden derzeit als Ackerbaufläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Topographie ist verhältnismäßig eben und weist im Plangebiet lediglich Schwankungen bis zu ca. 1,5 Meter auf.

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins.



Abbildung 4: Plangebiet „Auf dem Forst II“ (Luftbild Stadt Riedstadt Stand 2015)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen waren alle im privaten Besitz und wurden bereits vollständig durch die LBBW Kommunalentwicklung GmbH zum Zweck der Baulandentwicklung erworben.

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an die Oppenheimer Straße an und kann direkt an diese angebunden werden. Die Oppenheimer Straße schließt unmittelbar an die B 26 Richtung Darmstadt und an die Nord-Süd-Tangente B 44 an. Für die derzeitige Nutzung ist das Gebiet über landwirtschaftliche Wege erschlossen.

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind noch zu untersuchen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren werden die Fragen des Ver- und Entsorgungskonzepts im Rahmen der Erschließungsplanung behandelt.

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Forst II“ umfasst einschließlich dem inkludierten Bereich der Oppenheimer Straße eine Fläche von ca. 5,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück Nr. 30
- Im Osten durch die Bahntrasse/S-Bahn Linien (Richtung Frankfurt)
- Im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet „Wolfskehlen-West II“ mit den Flurstücken Nr. 125, 126, 127, 128, 93, 94, 95, 107, 56/4
- Im Westen durch das Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ mit den Flurstücken Nr. 48/17, 48/18, 48/25, 53/2



Abbildung 5: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan „Auf dem Forst II“

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegen mit Ausnahme der Überlappungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen (Oppenheimer Straße) bisher keine verbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen vor.

5.3 Rechtsverfahren

Es handelt sich für das Plangebiet um ein Bauleitplanverfahren im Außenbereich. Bisher wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher im Verfahren gemäß §§ 2 - 4 BauGB.

Mit dem Beschluss den Gewerbepark Ried zu erweitern und den Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ aufzustellen wurde die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen. Das Verfahren steht kurz vor dem Abschluss.

6. Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet soll den Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gewerbepark Ried und der Bahnlinie bilden und mit maßvoller Bebauung den Gewerbeschwerpunkt der Stadt Riedstadt am Standort Wolfskehlen arrondieren.

Gleichzeitig erhält die direkt im Osten anschließende S-Bahnstation zwischen Frankfurt und Mannheim als ÖPNV-Schwerpunkt für Riedstadt einen Park & Ride Parkplatz mit 51 Kfz-Stellplätzen und 34 Fahrrad-Stellplätzen an der Südostecke des Gebiets um damit die angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete zu entlasten. Zur Stärkung des ÖPNV ist eine weitere Bushaltestelle im Plangebiet entlang der Oppenheimer Straße vorgesehen. Das Gebiet wird an die bestehende Oppenheimer Straße über eine Zufahrtsstraße erschlossen, an die ein Ring im Gebietsinneren angebunden ist.

Die Bebauung innerhalb der derzeit offenen Fuge zwischen dem bestehenden Gewerbepark Ried und der Bahnlinie soll zwischen der Wohnbebauung, die sich an der Ostseite der Bahnlinie anschließt, und der Bebauung des Gewerbeparks vermitteln. Es wird daher eine Höhenstaffelung der Gebäude im Plangebiet von Osten nach Westen festgeschrieben. Die Gebäudehöhe gegenüber der Wohnbebauung ist auf 8,0 m begrenzt und entspricht damit etwa der Höhe der Wohnbebauung. Diesem Baustreifen von ca. 36,0 m Tiefe schließt sich ein Streifen mit einer vermittelnden Gebäudehöhe von 12,0 m an, der westliche Bereich des Plangebietes erhält die Höhe von 16 m und passt sich damit an den nördlichen Bereich des Gewerbeparks Ried an. Im Anschluss an die Oppenheimer Straße werden die Höhen auf 12,0 m festgesetzt.

Einerseits wird damit städtebaulich angemessen auf die angrenzende Wohnbebauung und die Umgebung reagiert und Schallreflexionen der Bahn Richtung Wohngebiet werden minimiert. Andererseits wird der gewerblichen Nutzung die nötige Flexibilität in der Gebäudeorganisation im mittleren und westlichen Bereich gegeben und der Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ erfolgt in einem fließenden Übergang, unterbrochen durch die Nord-/Süd verlaufende Erschließungsstraße A.

7. Flächenberechnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha einschließlich der bestehenden Oppenheimer Straße. In der vorliegenden Planung ist folgende Unterteilung vorgesehen:

| | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------|----------------|
| Bebauungsplan Abgrenzung | ca. 5,7 ha | | |
| Straßenfläche Bestand | ca. 0,8 ha | | |
| Neue Baufläche | | | |
| Nettobauland | ca. 3,97 ha | = | 81,0 % |
| Verkehrsflächen | ca. 0,87 ha | = | 17,8 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 0,06 ha | = | 1,2 % |
| Neue Baufläche gesamt | ca. 4,9 ha | = | 100,0 % |

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Es wird die Festsetzung GE gemäß § 8 BauNVO getroffen, entsprechend der Zielsetzung den bestehenden Gewerbepark Ried maßvoll mit Gewerbebetrieben, Dienstleistungen und Handwerk zu erweitern.

Um die Handelsstrukturen im Raum zu schützen werden eigenständige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Allgemeinen ausgeschlossen (Einhaltung des Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung). Es werden lediglich Einzelhandelsflächen bis 25 % der Bruttogeschossfläche, höchstens jedoch bis zu 800 m² Fläche pro Baugrundstück zugelassen, sofern sie der Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dienen und dem Betrieb zugeordnet sind.

Um den Gebietscharakter des Gewerbegebietes zu stärken und zu sichern und insbesondere um Konflikte zu vermeiden sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sowie Vergnügungsstätten aller Art nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

Ausnahmsweise können Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, sofern sie den Gebietscharakter nicht unangemessen beeinträchtigen und sofern keine Problematiken hinsichtlich Lärmemissionen und Lärmimmissionen entstehen.

14

Wohnungen werden aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und zur Vermeidung interner Konflikte nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie und des angrenzenden Bestandes im Gewerbepark Ried durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung für das Gewerbegebiet auf eine Höchstgrenze von 0,8 festgesetzt. Damit sollen die neu ausgewiesenen Gewerbebauflächen möglichst effizient genutzt werden können.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässigen Gebäudehöhen der Flachdächer beziehen sich auf die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch technisch erforderliche Aufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Aufbauten zur Be- und Entlüftung sowie zur Belichtung bei Flach- und bei Pultdächern um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Es sind Bereiche mit drei verschiedenen Höhenfestsetzungen definiert. Das große Baufeld nördlich der Straße C staffelt sich von Osten gegenüber der Wohnbebauung mit der niedrigsten Gebäudehöhe von 8,0 m über einen mittleren Bereich von 12,0 m bis zu 16,0 m nach Westen. Die Höhe für das Baufeld entlang der Oppenheimer Straße beträgt 12,0 m um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild zu veranlassen.

Damit werden zum Einen städtebauliche Aspekte durch eine harmonische Anpassung an die Gebäudehöhen der Wohnbebauung Rechnung getragen und zum Anderen der Schallschutz gegenüber der Wohnbebauung insofern berücksichtigt, dass die Schallreflexion durch die Gewerbebebauung minimiert wird.

2.3 Bezugshöhen

Durch die Festsetzung der Bezugshöhen wird das Gebiet an die topographischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen.

15

3. Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise. Die maximale Gebäudelänge ist unbegrenzt um den Gewerbebetrieben den größtmöglichen Spielraum zu ermöglichen.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese Ausweisung erfolgt flächenhaft um eine hohe Flexibilität für die Bebauung zu ermöglichen und um die Grundstückszuschnitte verändern zu können.

Gegenüber der nördlichen Gebietsgrenze wird mit den Baufenstern ein städtebaulich angemessener Abstand von 5,0 m eingehalten. Entlang der östlichen Gebietsgrenze wird entlang der Bahnlinie ein Abstand von 25,0 m zur öffentlichen Wegfläche eingehalten um dem Schutz der Wohnbebauung auf der Ostseite der Bahnlinie Rechnung zu tragen.

Mit den Baufenstern werden 5,0 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen werden Hochbauten jeglicher Art, Containeranlagen, Garagen, Carports, Werbeanlagen o. ä. sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dadurch wird die Übersichtlichkeit des Straßenraums gewährleistet und es entstehen harmonische Übergänge zwischen dem öffentlichen und privaten Raum.

Im Bereich der 18 Meter breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche westlich des privaten Pflanzgebotstreifens sind temporäre Containermulden bis 3,0 m Höhe zulässig. Das Baufenster wurde zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung 25,0 m vom bestehenden Wirtschaftsweg abgerückt. Die Fläche soll jedoch als Lagerfläche für Betriebe genutzt werden können. Dafür ist der Einsatz von Lagermulden erforderlich. Die Höhe wurde beschränkt um eine Schallreflexion der Wohnbebauung gegenüber auszuschließen.

In Bereichen ohne Gehweg oder Parkierungstreifen ist auf den Privatflächen ein Streifen von 0,5 m Breite von Zäunen, Stellplätzen, Verkehrsschildern, Beleuchtung, Bäumen und Sträuchern u. ä. als Schutzstreifen für den Fahrverkehr freizuhalten.

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, nur in den großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze dürfen im Anschluss an die Straßenflächen errichtet werden soweit keine Zufahrtsverbote festgesetzt sind und mit 0,5 m Abstand zur Straße soweit kein Gehweg oder Parkierungstreifen vorhanden ist. Die Pflanzgebote sind dabei einzuhalten.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird an die Oppenheimer Straße südlich des Plangebietes angebunden. Im Nord-Westen wird das Plangebiet über die Verlängerung der „Heinrich-Hertz-Straße“ an das bestehende Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ angeschlossen. In Nord-Süd-Richtung erfolgt die Haupteerschließung des Gesamtgebietes mit den Planstraßen A und B. Parallel zur Oppenheimer Straße verläuft die Planstraße C als Querverbindung mit Ringschluss an die Oppenheimer Straße entlang dem Park & Ride Parkplatz im Süd-Osten des Gebietes. Der Park & Ride Parkplatz mit 51 Kfz-Stellplätzen und 34 Fahrrad-Stellplätzen grenzt westlich an die vorhandene S-Bahnstation „Riedstadt-Wolfskehlen“ an. Weitere öffentliche Stellplätze entstehen straßenbegleitend entlang der Planstraßen A, B und C innerhalb des Gebietes. Zur Stärkung des ÖPNV soll entlang der Oppenheimer Straße eine Bushaltestelle entstehen. Der Bus kehrt entlang dem Park & Ride Parkplatz über die Planstraßen C und A in die Gegenrichtung der Oppenheimer Straße zurück.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich und kann im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Es wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten in sensiblen Kurvenbereichen und entlang dem öffentlichen Park- und Ride-Parkplatz sowie der Planstraße C im Anschluss festgesetzt um Gefährdungspotential für Fußgänger und Unfallgefahren im Straßenverkehr zu vermeiden.

Darüber hinaus wurde die Anzahl der Zufahrten entlang der Oppenheimer Straße auf eine Zufahrt pro Grundstück mit einer Breite bis zu 8 Metern beschränkt um die Unterbrechungen der Verkehrsgrünfläche und damit das Gefährdungspotential der Fußgänger und Radfahrer entlang der Oppenheimer Straße möglichst gering zu halten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Es werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen, wie die Vorschriften der zulässigen Außenbeleuchtung zum Schutz von Insekten und die Errichtung eines Reptilienschutzzauns zum Erhalt der Zauneidechsen. Des Weiteren werden zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit der Flächen getroffen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

17

Die im zeichnerischen Teil und die im Textteil zum Bebauungsplan aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen sind das Ergebnis aus dem Fachbeitrag Schall (Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH, Bruchsal, September 2019, aktualisiert 25.02.2020).

Zum Schutz des Gewerbegebietes vor Schienenverkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 festgesetzt.

Um Reflexionen des Schienenverkehrslärms zu vermeiden und das östlich gelegene Wohngebiet zu schützen sind die in erster Baureihe gelegenen und parallel zur Bahnstrecke 4010 ausgerichteten Gebäudefassaden zu mindestens 80 % hochschallabsorbierend entsprechend der Absorptionsgruppe A3 auszuführen.

8.1 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der hohen Belastung durch die Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehr und gewerbliche Nutzungen wurde im Plangebiet die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume festgesetzt. In diesem Sinne soll eine Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den als Büro-, Sozial- oder sonstigen, nicht zum Wohnen dienenden Räumen erfolgen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Juli 2016. In der DIN 4109 werden Aussagen zu den Lärmpegelbereichen, zu den Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen, für Decken und Dächer und Rollladenkästen getroffen, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

8.2 Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexionseinwirkungen

Insbesondere im Bereich des Stadtteils Wolfskehlen östlich der Bahnstrecke kann es zukünftig infolge der zulässigen Bebauung parallel zur Bahnstrecke zu unzulässigen Pegelerhöhungen in Folge Reflexionswirkung des Schienenverkehrs an den Gebäudefassaden kommen. Zur Vermeidung derartiger Pegelzunahmen setzt der Bebauungsplan aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von hochabsorbierend auszuführenden Gebäudefassaden entlang der Bahnstrecke fest. Unzulässige Pegelerhöhungen an schutzbedürftigen Nutzungen können somit wirkungsvoll vermieden werden.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Dachbegrünung

Um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren und die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu verbessern, wird die Begrünung der Flachdächer auf einer Fläche von mindestens 75 % festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden können dadurch minimiert werden.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude verbessert werden. Die Begrünung der Flachdächer hat einen rückhaltenden Effekt von Niederschlagswasser und fördert die großflächige Verdunstung.

Baugrundstücke

Aus Gründen des Klimaschutzes sowie des Arten- und Biotopschutzes sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bestandene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild ist auf den Baugrundstücken pro 1.000 m² Baugrundstücksfläche ein standortheimischer Baum aus der Pflanzliste im Umweltbericht zu pflanzen und unterhalten.

Öffentliche Grünfläche und privater Pflanzgebotstreifen

Im östlichen Planbereich wird ein 7,0 m breiter Grünstreifen entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Bahnlinie festgesetzt. Der Grünstreifen wird vollständig mit einer freiwach-

senden dreireihigen Hecke mit Pflanzabständen von 1,2 m zwischen den Pflanzen und einzelnen Laubbäumen bepflanzt und dient der Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber dem Wohngebiet östlich der Bahnlinie. Die Anpflanzung erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen, die Pflege im Bereich des privaten Pflanzgebotstreifens ist von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Anpassung an das bestehende Gewerbegebiet wie auch zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind die im Lageplan dargestellten Baumpflanzgebote auf öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne der Pflanzliste vom angrenzenden Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.

Um Zufahrten zu den Baugrundstücken flexibel zu ermöglichen, kann von den Baumstandorten bis zu maximal 3,00 m abgewichen werden. Entstehende Kosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen ist es vorgesehen den Verkehrsgrünstreifen entlang der Oppenheimer Straße, der den Geh- und Radweg begleitet, im Westen der Planstraße A fortzusetzen.

10. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

Über die getroffene Festsetzung soll zur Herstellung des Straßenkörpers in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Baugrundstücken die Herstellung von notwendig werdenden unterirdischen Stützbauwerken entlang der Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO

Zur Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild werden Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Wesentlichen zur Ausgestaltung folgender Planungsaspekte Festlegungen treffen:

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Fassaden der Hauptgebäude

Glänzende und lichtreflektierende Materialien wie auch grelle bzw. leuchtende Farben sind an Gebäudefassaden sowie sonstigen Anlagen nicht zulässig. Dies dient zum Einen der gestalterischen Anpassung an das angrenzende Gewerbegebiet und zum Anderen der Verkehrssicherheit. Außerdem soll das Orts- und Landschaftsbild vor zu präsent erscheinenden Gebäuden geschützt bzw. gewahrt werden.

1.2 Dachform/-neigung/-deckung

Die Dachformen im Plangebiet sind aus der umliegenden Bebauung und den Anforderungen an Zweckbauten entwickelt. Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5°. Diese sind zu mind. 75 % extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

20

2. Gestaltung der Einfriedungen

Die Festsetzung wurde entsprechend dem angrenzenden Gewerbegebiet getroffen. Es soll der offene Charakter des Gebietes gewahrt und eine unverträgliche Abgrenzung, wie z.B. durch Mauern, ausgeschlossen werden. Die Außeneinfriedungen sind mit Laubsträuchern oder dauerhaft mit Kletterpflanzen anzulegen, um eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

3. Begrünung von baulichen Anlagen sowie Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Eine 30%ige Fassadenbegrünung eignet sich auf Grund ihres geringen ebenerdigen Flächenanspruchs insbesondere für beengte Bereiche. Die mikroklimatische und lufthygienische Situation im unmittelbaren Bereich der Gebäude kann so verbessert werden. Des Weiteren wird durch diese Steigerung des Grünanteils im Gewerbegebiet die Integration dominanter Gewerbebauten in das Landschaftsbild gestärkt.

Zur Minimierung der Versiegelung der privaten Freiflächen sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke vollständig als mit Vegetation bestandene Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Kunstrasenflächen sowie lose Steinschüttungen (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig. Die befestigten Flächen wasserdurchlässig auszubilden.

4. Werbeanlagen

Die Festsetzungen orientieren sich am anschließenden Gewerbegebiet. Sie dienen der Anpassung des Plangebietes an den Bestand.

Aufgrund der störepfindlichen Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, auf oder an Dachflächen oder selbstleuchtende Werbeanlagen unzulässig und die Höhe freistehender Werbeanlagen (Pylone) wird auf die Höhe der tatsächlichen Gebäudeoberkante begrenzt. Freistehende Werbeanlagen sind nur auf überbaubaren Flächen zulässig und beleuchtete Werbeanlagen werden an der Ostseite des Gebietes zum Schutz der Wohnbebauung ausgeschlossen.

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Artenschutz

Beim Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ muss im Rahmen des B-Plan-Verfahrens überprüft werden, ob Verstöße gegen den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind und wie diese vermieden werden können. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen besonders geschützter Arten und europäischer Vogelarten durch die Bebauung betroffen sind, indem sie evtl. verletzt oder getötet, ihre Lebensstätten beeinträchtigt oder sie in empfindlichen Lebensphasen erheblich gestört werden können.

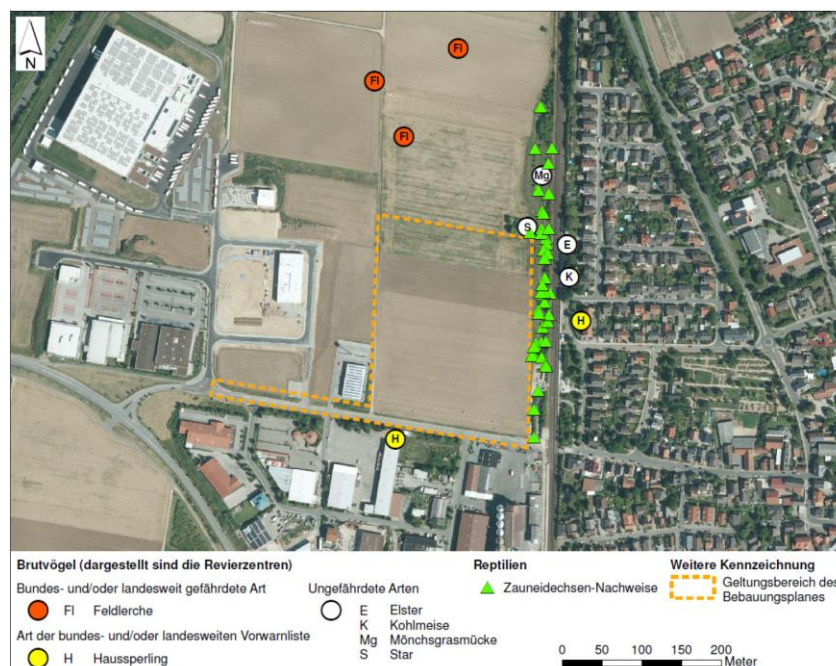
Zur Berücksichtigung dieser artenschutzrechtlichen Belange wurde deshalb durch IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH ein artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet. Der Abschlussbericht vom September 2019 fasst das Ergebnis auf Seite 20 wie folgt zusammen:

Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für die Feldlerche und, bei einem Einwandern von Tieren in den Geltungsbereich, für die Zauneidechse. Das Vorhaben könnte grundsätzlich zu den folgenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG führen:

- Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Tieren der besonders geschützten Arten i.S. v. § 44 (1) Nr. 1,
- Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten i. S. v. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG.

Für den Verlust eines Brutplatzes der Feldlerche wird ein Blühstreifen angelegt. Die Tötung und Verletzung von Zauneidechsen wird durch Errichtung eines Reptilienschutzzauns entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches vermieden.

22



2. Umweltbericht

Im Umweltbericht vom 25.02.2020 sind die Ergebnisse der Umweltprüfung zu den Belangen des § 1 (6) Nr. 7 des Baugesetzbuches dargestellt. Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Bebauung des Gebietes führt durch die Inanspruchnahme von überwiegend Ackerflächen mit sehr geringer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, mit hoher Bedeutung des Bodens als Lebensraum für Kulturpflanzen, als Bestandteil des Wasserhaushalts und als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, mit mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung und mit Bedeutung für die Klimahygiene als Kaltluftentstehungsgebiet zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Diese Beeinträchtigungen werden durch umweltverträgliche Außenbeleuchtung, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken, Begrünung von Flachdächern und Fassaden, möglichst getrennte Behandlung von Niederschlagswasser sowie die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen im Wert von 1.494.383 Wertpunkten vermindert und kompensiert.

In dem Gebiet kommen keine Brutvögel vor. Eine Bebauung wird aber erhebliche Störungen für ein Brutrevier von Feldlerchen verursachen. Um diese zu vermeiden soll ein Blühstreifen auf einer Ackerfläche in der Umgebung angelegt werden. Außerdem soll die Fläche des Geltungsbereichs vor Beginn der Baufeldräumung im Osten zur Bahnlinie hin mit einem Reptilienschutzzaun eingezäunt werden. Negative Auswirkungen auf Natura 2000-Flächen sind nicht zu erwarten.

Um die Zerstörung von Bodendenkmälern als besondere Kultur- und Sachgüter zu vermeiden, sind bei Bodeneingriffen im Zuge der Bebauung von einer archäologischen Fachfirma bauvorgreifende Untersuchungen gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes durchzuführen.

Für die Bevölkerung werden keine erheblichen Einschränkungen der Erholungsnutzung verursacht. Zum Schutz der sich in den Gewerbegebäuden aufhaltenden Menschen vor unzumutbaren Belästigungen durch Außengeräusche werden Wohnungen ausgeschlossen und Lärmpegelbereiche mit erhöhten Anforderungen an die Schall-Dämmwerte der Außenbauteile festgesetzt.

Um überhöhte Schallimmissionen an den Wohngebäuden jenseits der Bahnlinie zu vermeiden, werden die zulässigen Lärmemissionen der Vorhaben im Baugebiet auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) pro m² kontingiert.

Damit die Bebauung des Gewerbegebietes nicht erheblich zusätzlichen Verkehrslärm von der Bahnlinie in Richtung auf die östlich gelegenen Wohngebäude reflektiert, sind die östlichen Fassaden der ersten Baureihe entlang der Bahnlinie hochabsorbierend auszubilden.

Durch eine systematische Nachsondierung, Identifizierung und fachgerechte Entsorgung der ferromagnetisch erfassten potentiellen gefährlichen Kampfmittelreste wurde die Attestierung einer Kampfmittelfreiheit des Gebietes erreicht.

Die Behandlung von Emissionen, Abfall und Abwasser erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen, der Abfallsatzung und der Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt. Schmutzwasser wird in der Kläranlage der Stadt Riedstadt gereinigt.

Die Bebauung des Gebietes erfolgt nach den energetischen Anforderungen insbesondere der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Sonneneinstrahlung und der Tiefengeothermie ist im Gebiet möglich.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Anlage von Ackerwildkrautstreifen bzw. von Staudenstreifen entlang von landwirtschaftlichen Wegen kann ggf. die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorgesehene Anlage eines Blühstreifens zur Verbesserung der Lebensraumqualität für Feldlerchen ergänzen.

3. Schalltechnische Untersuchung

3.1 Gewerbelärm

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von den gewerblichen Flächen im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) wurde ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Geräuschkontingentierung wurde gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen.

24

3.2 Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes berechnen sich an den geplanten Baukörpern unter Berücksichtigung der Reflexionswirkungen, aber auch der abschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung:

- Beurteilungspegel von bis zu 71 / 72 dB(A) tags / nachts im Osten des Plangebietes
- Beurteilungspegel von bis zu 59 / 60 dB(A) tags / nachts im Südwesten des Plangebietes an der Oppenheimer Straße sowie
- Beurteilungspegel von bis zu 62 / 63 dB(A) tags / nachts im Nordwesten des Plangebietes.

Die maßgebenden Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht, werden am östlichen Rand des Plangebietes entlang der Bahnstrecke am Tag um bis zu 6 dB(A), in der Nacht um bis zu 22 dB(A) überschritten. Im übrigen Plangebiet wird der maßgebende Orientierungswert für Gewerbegebiete ab der 2. Baureihe zumindest am Tag eingehalten. In der Nacht kann der maßgebende Orientierungswert bei vollständiger Realisierung der Bebauung zumindest an den lärmabgewandten Fassaden im Westen des Plangebietes eingehalten werden.

3.3 Schallschutzmaßnahmen

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der ermittelten Immissionssituation Maßnahmen zum Schutz von Büro- und Arbeitsräumen oder Ähnlichem erforderlich werden.

Nachdem es sich bei Gewerbegebieten um die am wenigsten stöempfindliche Gebietskategorie handelt, die im Gegenteil selbst ein Störpotential aufweist, wurde von der Festsetzung von Schallschutzwänden abgesehen, da diese keinen Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des gebietseigenen Gewerbelärms bieten kann.

Nachdem es schutzwürdigen Nutzungen im GE im Sinne der DIN 18005 zumutbar ist Außenpegeln von 65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht durch Gewerbelärm ausgesetzt zu sein und solche Pegel das Niveau der zulässigen Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr zumindest am Tag erreichen, kann daraus geschlossen werden, dass das Schutzziel der Nutzungen eher im Innenraum als an der Fassade gesehen wird.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan gehen darauf im Besonderen ein, indem sie bei der Festlegung der für die Dimensionierung der passiven Maßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den als Büro genutzten Aufenthaltsräumen) maßgeblichen Lärmpegelbereiche die zulässigen Immissionen aufgrund des Gesamtlärms des Verkehrs- und Gewerbelärms berücksichtigen.

25

4. Verkehrsuntersuchung

Grundsätzlich wurde eine Verkehrsuntersuchung für die Besiedlung des gesamten Gewerbeparks im Jahr 2013 erstellt. Dabei wurde deutlich, dass der Anschlussknotenpunkt B 26 / Oppenheimer Straße ertüchtigt werden muss. Dies ist inzwischen gemäß den Vorschlägen aus dem Gutachten erfolgt.

Mit einer Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung im Mai 2018 wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Gewerbeparks mit Erweiterung untersucht. Um die Prognosebelastung aus der Verkehrsuntersuchung zum 2. Bauabschnitt beurteilen zu können wurde im Januar 2018 eine Verkehrszählung am Knotenpunkt B 26 / Oppenheimer Straße und am Knotenpunkt B 26 / B 44 durchgeführt. Die Übereinstimmung mit der Untersuchung aus dem Jahr 2013 erwies sich als sehr gut. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt auf, dass der Anschlussknotenpunkt in der bestehenden Form leistungsfähig betrieben werden kann.

Hessen Mobil äußert allerdings Bedenken, ob die Linksabbiegespuren an den Kreuzungspunkten B 26 / Oppenheimer Straße und B 26 / B 44 / L 3096 ausreichend lang sind. Auch ein Ergänzungsgutachten vom Dezember 2018 konnte diese Bedenken nicht ausräumen.

Eine im Juli 2019 erfolgte Abstimmung zwischen der Stadt Riedstadt und Hessen Mobil kam zu der Übereinkunft die Verkehrssituation über einen Zeitraum von 3-5 Jahren zu beobachten, sobald die Firmen im Plangebiet in Betrieb gehen. Sollten die Linksabbiegespuren tatsächlich nicht ausreichen, sind von der Stadt Riedstadt entsprechende bauliche Maßnahmen zu ergreifen.

5. Baugrunduntersuchung

Es liegen ein Versickerungsgutachten und eine geotechnische Ergänzungsuntersuchung aus dem Jahr 2005 für das angrenzende Bestandsgebiet „Auf dem Forst“ vor.

Im April 2018 wurden eine Baugrunderkundung und gründungs- sowie versickerungstechnische Beratung und abfalltechnische Untersuchungen vorgenommen und im vorliegenden geo- und abfalltechnischen Bericht zusammengefasst.

6. Bodendenkmäler

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat darauf hingewiesen, dass sich innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes Bodendenkmäler befinden (Hinweise auf Siedlungsstrukturen unbekannter Zeitstellung und Wegesysteme).

In Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurden die erforderlichen Maßnahmen in die Wege geleitet. Eine geophysikalische Untersuchung im Frühjahr 2018 hatte konkrete Hinweise zur Lage der Bodendenkmäler im Plangebiet erbracht. Für das Bebauungsplanverfahren war damit der Nachweis der Bodendenkmäler erfolgt und ein Meßbild hatte Hinweise zur Ausdehnung erbracht.

In einer zweiten Untersuchungsart wurde mittels Suchschnitten die Denkmalqualität ab Ende August 2018 geklärt. Ein Abschlussbericht von SPAU Archäologische Untersuchungen aus Rockenberg von September 2018 liegt vor.

26

Der Abschlussbericht ist Bestandteil der Denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die mit Datum vom 26.04.2019 seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau zur Beseitigung eines Bodendenkmals (FLAK Stellung WK II) im Rahmen der Erweiterung Gewerbepark Ried, Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ unter Auflagen erteilt wurde.

7. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt hatte darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Daraufhin wurde im Frühjahr 2018 eine systematische georeferenzierte Untersuchung durchgeführt und ausgewertet. Entsprechende Verdachtspunkte wurden vom Kampfmittelräumdienst im Auftrag des Erschließungsträgers ab Ende August 2018 aufgedeckt und Verdachtsmaterialien fachgerecht entsorgt. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Der Abschlussbericht vom 03.04.2019 liegt vor. Die Baugrundstücke werden frei von Kampfmitteln übergeben.

E. Gutachten

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, September 2019
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Auf dem Forst II“, Modus Consult Dr. Frank Gericke GmbH, Bruchsal, September 2019, aktualisiert 25.02.2020
3. Verkehrsuntersuchung, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, März 2013
4. Verkehrsuntersuchung, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, 03.05.2018
5. Verkehrsuntersuchung, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Ergänzungsbericht Dezember 2018
6. Geotechnische Ergänzungsuntersuchung für das Gewerbegebiet „Auf dem Forst“, Büro für Geotechnik und Umwelt (BGU), Darmstadt, 23.05.2005
7. Versickerungsgutachten für das Gewerbegebiet „Auf dem Forst“, Büro für Geotechnik und Umwelt, Darmstadt, 14.05.2005
8. Geo- und abfalltechnischer Bericht, ITC Ingenieure, Riedstadt, 16.04.2018
9. Kampfmitteltechnische Untersuchung, PD Bohr- und Sondierungsgesellschaft mbh, Dokumentation der durchgeführten Arbeiten, 03.04.2019
- 10.1 Abschlussbericht Sondierung / Oberbodenabtrag, SPAU Archäologische Untersuchungen, Rockenberg, September 2018
- 10.2 Denkmalschutzrechtliche Genehmigung, Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, 26.04.2019

Aufstellung

Stadt Riedstadt

Riedstadt, den __.__.____

Marcus Kretschmann, Bürgermeister