



Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

Begründung
zur
Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich
„Auf dem Forst II“

Fassung zum Feststellungsbeschluss

Planstand: 14.11.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung	5
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
2	Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes	7
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	8
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	8
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5	Immissionsschutz.....	9
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	9
7	Altlasten und Bodenbelastungen.....	11
8	Denkmalschutz.....	11
9	Sonstige Angaben und Hinweise	11
10	Verfahrensstand.....	12

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die städtebauliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Stadtteil Wolfskehlen war in den letzten Jahren, neben der Neutrassierung der Bundesstraße B 44, im Wesentlichen durch die Erschließung und Vermarktung größerer Gewerbeflächen im Bereich des Gewerbegebietes „Auf dem Forst“ (Gewerbepark R.I.E.D.) geprägt. Insofern liegt bereits heute der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt in Riedstadt im Stadtteil Wolfskehlen im Bereich westlich der Bahnstrecke und östlich der Bundesstraße B 44, da hier großflächig gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden konnten. Auch für die zukünftige Entwicklung ist insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage die städtebauliche Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen in Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D. von Bedeutung. Angesichts einer anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, der aktuell kein hinreichendes Angebot gegenübergestellt werden kann, betreibt die Stadt Riedstadt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“, mit dem nördlich der Oppenheimer Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines rd. 4,9 ha großen Gewerbegebietes als Lückenschluss zwischen dem Gewerbepark R.I.E.D. im Westen und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Mannheim–Frankfurt/Main im Osten geschaffen werden sollen.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der verkehrlichen Erschließung. Das Gewerbegebiet wird dabei nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (Emissionskontingentierung) und es werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Ferner wird im Südosten des Plangebietes ein Park&Ride-Parkplatz ausgewiesen. Die verkehrliche Anbindung und Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausgehend von der Oppenheimer Straße über geplante Verkehrsflächen, die auch eine Anbindung des Gebietes an den westlich anschließenden Gewerbepark R.I.E.D. ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2005 stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ bislang im südlichen Bereich noch *Gemischte Bauflächen (Planung)* und im nördlichen Bereich *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der Bebauungsplan aber nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellung als *Gemischte Bauflächen (Planung)* im Süden und als *Flächen für die Landwirtschaft* im Norden. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst Flächen in der Gemarkung Wolfskehlen (Flur 3) und entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ mit Ausnahme der Straßenparzelle der Oppenheimer Straße mit den im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 4,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Gewerbepark R.I.E.D. und bislang noch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Oppenheimer Straße und weiter südlich Gewerbegebiet „Wolfskehlen West II“
- Osten: Bahnstrecke Mannheim–Frankfurt/Main mit zugehörigen Bahnanlagen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Höhenlage des Plangebietes ist weitgehend eben.

Bereich des Plangebietes Richtung Westen



Bereich des Plangebietes Richtung Osten



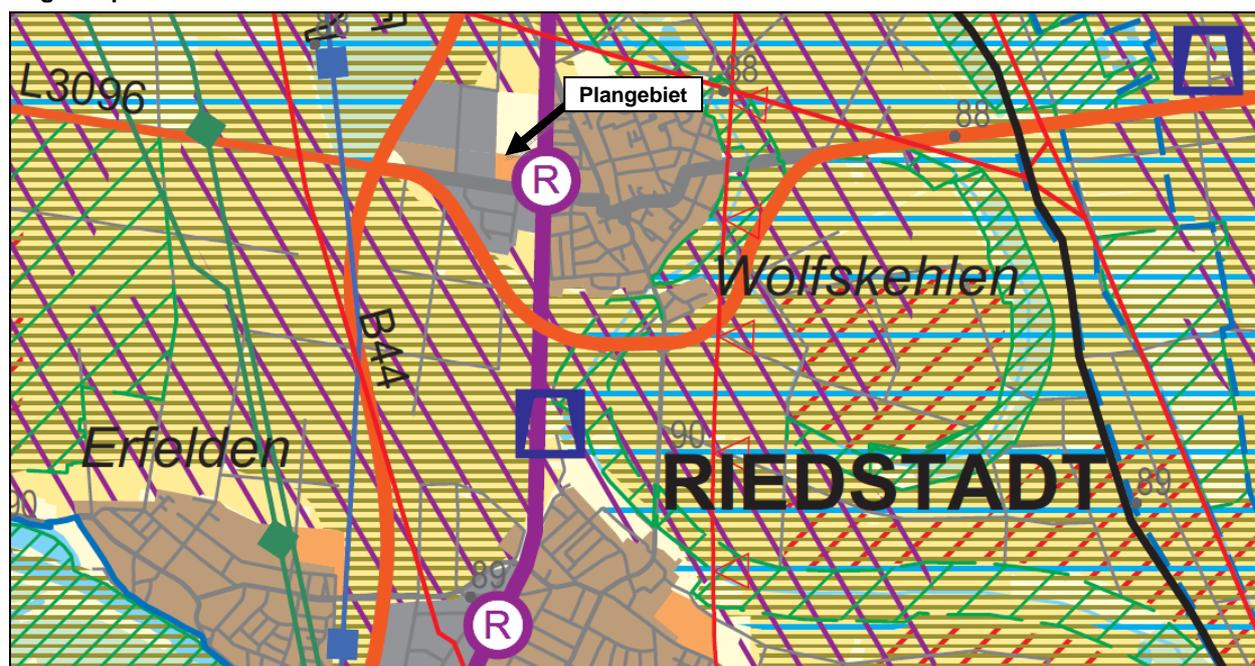
Eigene Aufnahmen (06/2018)

1.3 Regionalplanung

Die Stadt Riedstadt ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Unterzentrum ausgewiesen. In den Unterzentren sollen gemäß den raumordnerischen Festlegungen im Textteil des Regionalplans Südhessen 2010 die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann zudem eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Planung* und der nördliche Bereich als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* festgelegt.

Regionalplan Südhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Regionalplankarte 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. Hierbei ist beachtlich, dass für das Gebiet der Stadt Riedstadt nach dem Regionalplan Südhessen 2010 derzeit keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen sind, zugleich aber eine anhaltend hohe Nachfrage zum Teil auch für größere, zusammenhängende Flächen besteht und ein großes Potenzial für die Entwicklung weiterer Gewerbegebietsflächen gesehen wird. Nicht zuletzt besteht auch ein entsprechender Nachholbedarf aus den letzten Jahren. Der Stadt Riedstadt wird im Regionalplan Südhessen 2010 aus raumordnerischer Sicht ein maximaler Gewerbeflächenbedarf von 16 ha bis zum Jahr 2020 zugeordnet. Dieses Kontingent wurde innerhalb der bisherigen Geltungsdauer des rechtsgültigen Regionalplanes nicht vollständig ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der auf rd. 4,9 ha begrenzten Größe des Plangebietes, das sich somit noch unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze befindet, wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

1.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Riedstadt ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich anhand verschiedener bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen an die verkehrliche Erschließung sowie der mit gewerblichen Nutzungen einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen. Die Planung folgt im Übrigen dem Umstand, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet nahezu vollständig ausgeschöpft sind und in städtischer Hand keine Flächen verfügbar sind, die potenziellen Interessenten zum Kauf und zur gewerblichen Nutzung angeboten werden können. Soweit in den bestehenden Gewerbegebieten vorhandene Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden diese als Erweiterungsoption für bereits ansässige Unternehmen vorgehalten und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Baugebietsentwicklung überwiegend bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Demnach wird die landwirtschaftliche Bodennutzung im Bereich des Plangebietes zwar künftig ausgeschlossen, jedoch insgesamt nicht in einem für den einzelnen Betrieb Existenz bedrohenden Maße eingeschränkt. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Bereits heute liegt der gewerbliche Entwicklungsschwerpunkt in Riedstadt im Stadtteil Wolfskehlen im Bereich westlich der Bahnstrecke und östlich der Bundesstraße B 44, da hier großflächig gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden konnten. Auch für die zukünftige Entwicklung ist insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage die städtebauliche Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen in Ergänzung der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Bereich des Gewerbeparks R.I.E.D. von Bedeutung. Darüber hinaus ist beachtlich, dass bereits im Jahr 2002/2003 über ein Zielabweichungsverfahren von den Festlegungen des damals rechtsgültigen Regionalplanes Südhessen 2000 im Bereich „Auf dem Forst“ ein Flächentausch von ehemals als *Bereich für die Landwirtschaft* ausgewiesenen Flächen gegen gewerblich nutzbare Flächen regionalplanerisch zugelassen wurde und die Stadt Riedstadt an der weiteren Entwicklung des gewerblichen Schwerpunktgebietes in Wolfskehlen festhält.

Hierfür spricht auch, dass im Stadtgebiet keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen sind und gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe Z 3.4.2-4 im Textteil des Regionalplanes Südhessen 2010 kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung* und zulasten der *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* in Anspruch genommen werden dürfen. Insgesamt rd. 3 ha Fläche des Plangebietes sind zudem bereits als *Vorranggebiet Siedlung* ausgewiesen, sodass eine Flächeninanspruchnahme bzw. städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung durch die raumordnerischen Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 bereits grundsätzlich vorgesehen ist.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt.

2 Inhalt und Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

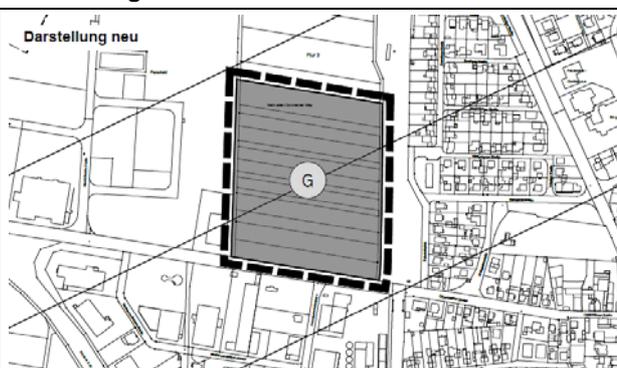
Der Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2005 stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ bislang im südlichen Bereich noch *Gemischte Bauflächen (Planung)* und im nördlichen Bereich *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der Bebauungsplan daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Gewerblichen Bauflächen* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO zulasten der bisherigen Darstellung als *Gemischte Bauflächen (Planung)* im Süden und als *Flächen für die Landwirtschaft* im Norden. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sollen demnach auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines rd. 4,9 ha großen Gewerbegebietes als Lückenschluss zwischen dem Gewerbepark R.I.E.D. im Westen und den Bahnanlagen der Bahnstrecke Mannheim–Frankfurt/Main im Osten geschaffen werden.

Darstellung alt



Darstellung neu



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bahnstrecke im Bereich nördlich der Oppenheimer Straße, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die Bundesstraßen B 26 und 44 sowie über die umliegenden Landes- und Kreisstraßen eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar sowie über die nächstgelegenen Bahn- und Bushaltepunkte an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs und Schienenverkehrs angebunden.

Die verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Oppenheimer Straße über geplante Straßenverkehrsflächen, die auch eine Anbindung des Gebietes an den westlich anschließenden Gewerbepark R.I.E.D. ermöglichen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden im Bebauungsplan zur Sicherung der äußeren und inneren Erschließung sowie der sonstigen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes entsprechende Verkehrsflächen festgesetzt. Hierdurch werden eine Ringschließung und auch eine Anbindung des Erschließungssystems nach Westen hin ermöglicht.

Bereits 2013 wurde eine Verkehrsuntersuchung für die geplante Entwicklung des gesamten Gewerbeparks erstellt. Dabei wurde deutlich, dass der Anschlussknotenpunkt B 26 / Oppenheimer Straße ertüchtigt werden musste. Dies ist inzwischen gemäß den Vorschlägen aus dem damaligen Gutachten erfolgt. Mit einer Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung im Mai 2018 wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Gewerbeparks mit der geplanten 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. Dabei konnte eine sehr gute Übereinstimmung der Zählergebnisse mit den Prognosedaten aus 2013 festgestellt werden. Mit der Leistungsfähigkeitsuntersuchung konnte zudem aufgezeigt werden, dass der Anschlussknotenpunkt in der bestehenden Form auch künftig leistungsfähig betrieben werden kann.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichtes. Dies gilt auch für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird daher auf den Umweltbericht zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von weiteren *Gewerblichen Bauflächen* im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen vorwiegend gewerblichen Nutzungen bzw. der im Flächennutzungsplan westlich und südlich des Plangebietes dargestellten *Gewerblichen Bauflächen* sowie der anschließenden Verkehrs- und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Da im Flächennutzungsplan für den Bereich der Ortslage Wolfskehlen im östlichen Anschluss an die Bahnstrecke großräumig *Wohnbauflächen* dargestellt sind, wird hier auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz nicht gefolgt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird daher das vorgesehene Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (Emissionskontingentierung), sodass die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Summe der gewerblichen Geräuscheinwirkungen sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung planerisch sichergestellt werden kann. Zudem werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, sodass innerhalb des Plangebietes angesichts der Verkehrslärmeinträge ausgehend von der angrenzenden Bahnstrecke gesunde Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Einzelheiten werden im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Entwässerungsplanung festgelegt.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist dabei ebenfalls sicherzustellen.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der entsprechenden Entsorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist über die vorliegenden hydraulischen Nachweise erfolgt. Sollte sich in Abhängigkeit der konkreten Nutzungen eine zu große Abwassermenge auf dem Baugrundstück ergeben, wird hierzu in den Genehmigungsbescheiden zur Einleitung von Abwasser in die Kanalisation ein Rückhalt oder eine Behandlung auf dem Gewerbegrundstück angeordnet.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplan-Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann im Internet unter der Adresse www.hlug.de > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G063.pdf abgerufen werden.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

8 Denkmalschutz

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen Hinweise auf Siedlungsstrukturen unbekannter Zeitstellung und Wegesysteme vor. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

9 Sonstige Angaben und Hinweise

Das Plangebiet wird vollständig von einer nachrichtlich in den Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2005 übernommenen **Richtfunkstrecke** überdeckt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 20.03.2019 und 23.07.2019 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. 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 mindestens 5 m 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 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Bereits im Frühjahr 2018 wurde daher eine systematische georeferenzierte Untersuchung durchgeführt und ausgewertet. Entsprechende Verdachtspunkte wurden vom Kampfmittelräumdienst ab Ende August 2018 aufgedeckt und Verdachtsmaterialien fachgerecht entsorgt. Die Baugrundstücke werden frei von Kampfmitteln übergeben.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 03.04.2019 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Seitens der **Fraport AG** wird in der Stellungnahme vom 22.03.2019 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im Übrigen liegt es weder im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. 2011, 438) festgelegt wurde, noch befindet es sich innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete – die indes hier nicht vorgesehen ist – nicht zulässig ist.

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen auf den Inhalten und Planzielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“ basiert, wird es im Übrigen für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung zu verweisen.

10 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 21.02.2019, Bekanntmachung: 08.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 18.03.2019 – 05.04.2019, Bekanntmachung: 08.03.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 13.03.2019, Frist: 05.04.2019

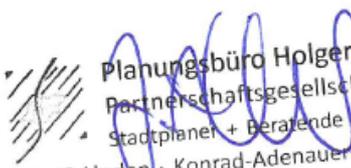
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 20.05.2019 – 28.06.2019, Bekanntmachung: 10.05.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 14.05.2019, Frist: 28.06.2019

Feststellungsbeschluss: __.__._____

/Anlagen

- Umweltbericht, Stand: 14.11.2019


Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
35440 Linden · Konrad-Adenauer-Straße 16
Tel. 06403 / 9537-0 · www.fischer-plan.de