Stadt Riedstadt, Stadtteil Wolfskehlen

Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 3. Änderung

Planstand: 11.02.2013

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeiterin

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
Veranlassung und Planziel der 2. Änderung ... 6
2 Veranlassung und Planziel der 3. Änderung ... 7
3 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren ... 8
3.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 9
3.2 Übergeordnete Planungen ... 11
3.2.1 Raumordnung ... 11
3.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 11
3.2.3 Planungsrechtlicher Bestand ... 11
4 Städtebauliches Konzept ... 12
5 Inhalt, Festsetzungen und Änderungen ... 12
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
5.2.1 Grundflächenzahl ... 14
5.2.2 Baumassenzahl und Gebäudehöhe ... 14
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 15
5.4 Verkehrserschließung ... 15
6 Immissionsschutz ... 17
7 Orts- und Gestaltungssatzung ... 18
8 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange ... 18
9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 18
9.1 Wasserversorgung ... 19
9.2 Abwasserableitung und Versickerung ... 19
9.3 Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried ... 20
9.4 Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins ... 20
9.5 Trinkwasserschutzgebiet ... 21
9.6 Oberirdische Gewässer ... 21
9.7 Überschwemmungsgebiete ... 21
9.8 Bodenversiegelung ... 21
10 Bodenschutz ... 21
11 Bergbau ... 21
12 Brandschutz ... 22
13 Kampfmittelbelastung ... 23
14 Bodenordnung ... 23
15 Leitungsinfrastruktur ... 23

16 Denkmalschutz 23
17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 23
18 Sonstige Belange 24
19 Verfahrensstand 24

1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Auf dem Forst“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in der Sitzung am 24.02.2005 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan hat mit der Bekanntmachung am 09.09.2005 Rechtskraft erlangt. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ bildete die Entscheidung der Regionalversammlung Südhessen vom 05.08.2003, eine Abweichung vom Regionalplan Südhessen 2000 zuzulassen. Die Entscheidung erging jedoch mit Maßgaben:

- Unter Maßgabe 4 wurde u.a. bestimmt, dass das Gewerbegebiet in drei Bauabschnitten zu realisieren ist, wobei der 3. nördliche Bauabschnitt (ca. 4 ha) bauleitplanerisch erst dann entwickelt werden dürfe, wenn mind. 70 % der Bauabschnitte 1 und 2 (ca. 12 ha) bebaut seien.
- Unter Maßgabe 5 wurde u.a. bestimmt, dass die Trassenvarianten der Umgehung Dornheim im Zuge der B44 bis zu deren Planfeststellung von einer Bebauung freizuhalten sind.

Beiden Maßgaben wurde durch die Aufnahme einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in den normativen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 2005 Rechnung getragen, wobei sich die Sperrfläche auf den nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes und den sich hieran südlich anschließenden Korridor für den möglichen Straßenverlauf erstreckt. Zwischenzeitlich hat der Straßenbaulastträger der Stadt Riedstadt mitgeteilt, dass die Freifläche nicht benötigt wird. Sie konnte damit bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 2008 aufgehoben werden.
Die Voraussetzungen für einen Verzicht auf die „70:30-Regelung“ waren zwar noch nicht gegeben, allerdings interessierte sich ein großes Unternehmen für die Ansiedlung an diesem Standort. Das Unternehmen beabsichtigte eine bis zu 23 m hohe Halle zu bauen und gegebenenfalls auch den Hauptsitz nach Riedstadt zu verlegen. Die Ernsthaftigkeit der Bewerbung wurde sowohl von der LBBW Immobilienkommunalentwicklung GmbH und der Stadtverwaltung Riedstadt geprüft und verifiziert, so dass unberücksichtigt der tlw. noch nicht erfüllten Maßgaben aus der Abweichungsentscheidung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ betrieben wurde.

Der Eintritt in das Bauleitplanverfahren wurde für zulässig erachtet, da die Abweichung von den entgegenstehenden Zielen und Grundsätzen gem. Regionalplan Südhessen 2000 erfolgte. Der Regionalplan befand sich in der Fortschreibung. Sobald er Planreife erlangt hätte, würde die Maßgabe gegenstandslos. Der Regionalplan Südhessen 2010 ist mittlerweile wirksam und stellt für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ *Vorranggebiet Siedlung – Bestand* und *Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe – Bestand* dar. Für den Bereich der hier in Rede stehenden 3. Änderung stellt er *Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe – Bestand* dar. Auf sonstige Regelungen wurde verzichtet. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ ist aus dem Regionalplan entwickelt.

Bedingt durch die Ansiedlung gleich zweier Bau-, Heimwerker und Gartenfachmärkte in den unmittelbaren Nachbarkommunen konnte die Stadt Riedstadt keinen weiteren Bedarf an diesem Segment konstatieren und gab im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ vom 2008 die ihr durch den Abweichungsentscheid zugebilligte 6.000 m² Verkaufsfläche an großflächigem Einzelhandel i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO zu Gunsten der Festsetzung eines Gewerbegebietes i.S. des § 8 BauNVO auf.

Vorwiegend redaktionellen Charakter hatte die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte Konkretisierung des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzungen, um Interpretationsfragen im Vollzug des Bebauungsplanes vorzubeugen.

Planziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 2008 waren:

a. die Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 2.6, dergemäß die Bebauung der „Sperrfläche“ des Gewerbegebietes unzulässig ist, bis die Trasse der Ortsumfahrung Dornheim im Zuge der $B44_{neu}$ feststeht und mind. 70 % des Gewerbegebietes außerhalb der Sperrfläche bebaut sind,
b. die Anhebung der Baumassenzahl im zentralen Teil des Gewerbegebietes von BMZ = 8,0 auf BMZ = 10,0 sowie der zulässigen Gebäudeoberkante von 16 m auf 23 m und
c. die Konkretisierung des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzungen entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden und tlw. bereits vollzogenen Straßenplanung.
d. die Änderung der Art der baulichen Nutzung für den westlichen Teil des Sondergebietes innerhalb der ein Gartenfachmarkt mit max. 6.000 m² Verkaufsfläche zulässig war. Diese Ausweisung entfällt. Zur Ausweisung gelangt ein Gewerbegebiet (GE) i.S. des § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit folgender Einschränkung: „Wohnungen und Bordelle sind unzulässig“.

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben unbenommen.

Aus den Beteiligungsverfahren nach BauGB heraus ergab sich das Erfordernis einer Änderung/ Ergänzung zu a) wie folgt: *„Der zweite Halbsatz wird durch die Festsetzung ersetzt, dass der 3. Bauabschnitt erst dann einer Bebauung zugeführt werden darf, sobald die Regionalversammlung Südhessen dem Entwurf des Regionalplanes Südhessen zur 2. Offenlage zugestimmt hat.“*

Ferner wurde eine bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift zur Fassadengestaltung (Farbe) integriert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat auf dieser Basis in der Sitzung am 21.02.2008 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 06.11.2008 den Satzungsbeschluss gefasst.

Abb. 1: Gegenüberstellung Bebauungsplan „Auf dem Forst“ (2005) und „Auf dem Forst“ 1. Änderung (2008)

Bebauungsplan „Auf dem Forst“ (Satzung 02/2005)

Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 1. Änderung (Satzung 11/2008)

Veranlassung und Planziel der 2. Änderung

Die Planungen zur Ansiedlung eines großen Unternehmens[1] im Gewerbegebiet „Auf dem Forst“ in Wolfskehlen sind nunmehr konkret geworden. Die Grundstückverhandlungen sind soweit abgeschlossen und die Bauvoranfrage (§ 66 Abs. 1 HBO) von 12/2009 wurde mit Datum vom 16.12.2009 vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau durch einen Bauvorbescheid positiv beschieden. Einzelne Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ 1. Änderung (2008) z.B. zur Nichteinhaltung der überbaubaren Flächen im Bereich der nördlichen Stichstraße und geringfügigen Überschreitung der GRZ in Teilbereichen wurden erteilt. Weitere gutachterliche Betrachtungen wurden nicht gefordert. Die geplante Ansiedlung bedingt insofern auch im Hinblick auf die Bauantragstellung die Änderung einzelner Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf dem Forst“ (2005) und „Auf dem Forst“ 1. Änderung (2008). Im Mittelpunkt der 2. Änderung steht die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen zu Lasten einer nicht mehr erforderlichen Wendeanlage.

Darüber hinaus umfasst die 2. Änderung ausschließlich:

- Die Rücknahme der Grundflächenzahl (GRZ) für das Teilbaugebiet 1b von 0,8 auf 0,7.
- Die Änderung des Teilbaugebietes 2 in 5 mit folgenden Festsetzungen: GRZ=0,7, BMZ=8,0 und $OK_{Geb.}$=18m.
- Die Streichung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift Ziffer 3.4.1 „Fassadenbegrünung“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ (2005).

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ vom 24.02.2005 (Satzungsbeschluss) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 06.11.2008 (Satzungsbeschluss) gelten unverändert fort.

Abb. 2: Gegenüberstellung Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 1. Änderung (2008) und 2. Änderung (2011)

Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 1. Änderung (Satzung 11/2008)
blaue Linie: Geltungsbereich der 2. Änderung

Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 2. Änderung (Satzung 01/2011)

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan wurde am 17.02. 2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt als Satzung beschlossen. Der Vollzug des Bebauungsplanes ist in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

[1] REWE Großverbraucherservices: GVS Logistikzentrum Rhein / Main

2 Veranlassung und Planziel der 3. Änderung

Die hier in Rede stehende 3. Änderung umfasst den Bereich im Nordosten des Plangebietes. Die bereits im Westen ansässige Firma (REWE Großverbraucherservices: GVS Logistikzentrum Rhein / Main bzw. Transgourmet) beabsichtigt auf der gegenüberliegenden Fläche einen weitergehenden Zukauf, um an dieser Stelle eine weitere Halle (u.a. für Fleischzerlegung und Logistik) sowie ein Verwaltungsgebäude zu errichten. Diese Vorhaben bedingen eine weitere Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen zu gewerblichen Bauflächen umgewidmet werden und die bisher dort verankerten Teilbaugebiete mit den entsprechenden städtebaulichen Kennziffern neu geordnet werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes bedingt ein weiteres Teilbaugebiet (Nr. 6) und umfasst:

- Die Festsetzung einer einheitlichen Grundflächenzahl (GRZ) für das Grundstück auf GRZ = 0,8.
- Die Festsetzung einer einheitlichen Baumassenzahl (BMZ) für das Grundstück auf BMZ = 10,0.
- Die Zonierung der im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen (OKmax.).
- Die Änderung der Textlichen Festsetzung Ziffer 2.4.1 (Bepflanzung je Stellplätze) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ (2005) von je 5 Stellplätze auf je 6 Stellplätze ein Baum.
- Die Anpassung der Festsetzung Ziffer 3.4.2 (Bepflanzung von 30 % der Grünfläche) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ (2005) im Hinblick auf die geforderte Pflanzdichte für Bäume und Sträucher.
- Die Streichung der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschrift Ziffer 3.4.1 „Fassadenbegrünung“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ (2005).
- Die Streichung der Freihaltezonen[2] des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ 1. Änderung (2008).

Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ vom 24.02.2005 (Satzungsbeschluss) und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 06.11.2008 (Satzungsbeschluss) gelten unverändert fort.

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit des Planes wird im Zuge der 3. Änderung nicht nur auf die erfolgten Änderungen Bezug genommen sondern die komplett für diesen Teilbereich geltenden Textlichen Festsetzungen in den Plan aufgenommen und soweit sich Änderungen gegenüber dem Rechtsbestand ergeben, auch begründet.

[2] Die Lage der Freihaltezonen wurde im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes verlagert. Vom Grundsatz her galt Ziffer 2.6. des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ (2005) die besagt: Die Bebauung des schraffierten Teiles des Gewerbegebietes ist unzulässig, bis die Trasse der Ortsumfahrung Dornheim im Zuge der B 44 neu feststeht und mind. 70 % des Gewerbegebietes außerhalb der schraffierten Fläche bebaut sind. Nach wirksamwerden des Regionalplanes Südhessen 2010 wurde diese Maßgabe gegenstandslos.

Abb. 3: Gegenüberstellung Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 1. Änderung (2008) und 3. Änderung (Entwurf)

Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 1. Änderung (Satzung 11/2008)
blaue Linie: Geltungsbereich der 3. Änderung

Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 3. Änderung (Entwurf 11/2012)

genordet, ohne Maßstab

3 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen.

Ein **beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB$_{2007}$** kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das Planinstrument soll aber auch einen Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen in angemessener Weise Rechnung tragen. Dieser Zweck kann auch der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ attestiert werden.

Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls- von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Forst“ umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 230.000 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das gesamte Sonder- und Gewerbegebiet rd. GR = 132.328 m². Von der hier in Rede stehenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Fläche von insgesamt rd. 50.930 m² mit einer möglichen maximalen Grundfläche von GR = 39.597 m² berührt.

Zur Anwendung gelangt insofern Falltyp 2 des § 13a BauGB. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB ist erforderlich.

Der Bebauungsplan bereitet darüber hinaus weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben; es gilt:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 $BauGB_{2007}$ die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (**Anlage 1**).

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des rd. 23 ha großen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ umfasst die Gewanne „Auf dem Forst“ und „Flurscheid“ westlich der Eisenbahn und der daran anschließenden im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wolfskehlen. Auf die Baugrundstücke des Gewerbegebietes entfallen nach der 1. Änderung rd. 18,2 ha, auf das Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ rd. 1,8 ha und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 1,3 ha. Hinzukommen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert die für die äußere Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen B26 alt / B26 neu mit insgesamt 1,7 ha. Hierin enthalten ist das Straßenbegleitgrün im Umfang von 0,8 ha.

Die Erschließung ist bereits erfolgt, der Vollzug des Bebauungsplanes ist deutlich sichtbar.

Die **3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“** berührt die o.g. Flächenzuordnung in dem Sinne, dass eine vormals rd. 3.606 m² umfassende Verkehrsfläche nun mit rd. 2.168 m² dem Gewerbegebiet zugeschlagen wird. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung liegt eine Fläche von rd. 50.930 m². Hierbei entfallen auf das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO rd. 49.492 m² und auf die Verkehrsflächen rd. 1.438 m².

Die Flächenbilanzen stellen sich in der Gegenüberstellung 1. Änderung und 3. Änderung wie folgt dar:

		Bebauungsplan 1. Änd. „Auf dem Forst“ (2008)	Bebauungsplan 3. Änd. „Auf dem Forst“ (Entwurf)
Art d. baul. Nutzung		GE	GE
Geltungsbereich		**50.930 m²**	**50.930 m²**
Gewerbegebiet (GE) hiervon:		47.321 m²	49.492 m²
GE (1a) (GRZ = 0,8)		14.721 m²	-------
GE (2) (GRZ = 0,6)		32.603 m²	-------
Verkehrsflächen		3.606 m²	1.438 m²

Bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit wird regelmäßig die nach § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen um 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbau wird berücksichtigt. Diese Überschreitungen dürfen im Regelfall höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 reichen. Da insofern bei beiden Fallkonstellationen (1. Änderung und 3. Änderung) mit einer GRZ = 0,8 gerechnet wird und darüber hinaus sich die i.d.R. als Vollversiegelung anzusetzende Straßenverkehrsfläche durch die 3. Änderung verringert. Kann im Ergebnis festgehalten werden, dass sich der zulässige Eingriff durch die 3. Änderung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht nicht verschärft.

Weitere Ausführungen diesbezüglich können dem anliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

Ansichten vom Plangebiet (03/2008, 07/2010 und 11/2012)

Annäherung

Blick vom BÜ und der Fußgängerunterführung auf das Plangebiet

Blick über das Plangebiet auf das Raiffeisenlager

Sondergebiet

Straße bis zur Wendeanlage

Zufahrt zum Plangebiet

Blick auf den 2. BA mit bereits realisierter Bebauung

Ansicht bestehendes Gebäude, Wirtschaftsweg und Plangebiet

Ansicht bestehende Gebäude im 2. und 3. BA

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Raumordnung

Der **Regionalplan Südhessen 2010** stellt für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ *Vorranggebiet Siedlung – Bestand* und *Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe – Bestand* dar. Für den Bereich der hier in Rede stehenden 3. Änderung stellt er *Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe – Bestand* dar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ ist aus dem Regionalplan entwickelt.

3.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2006 vollzieht die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ nach und stellt Sonderbauflächen, Gewerbebauflächen sowie als Puffer zwischen dem Plangebiet und der Eisenbahn Mischbauflächen dar.

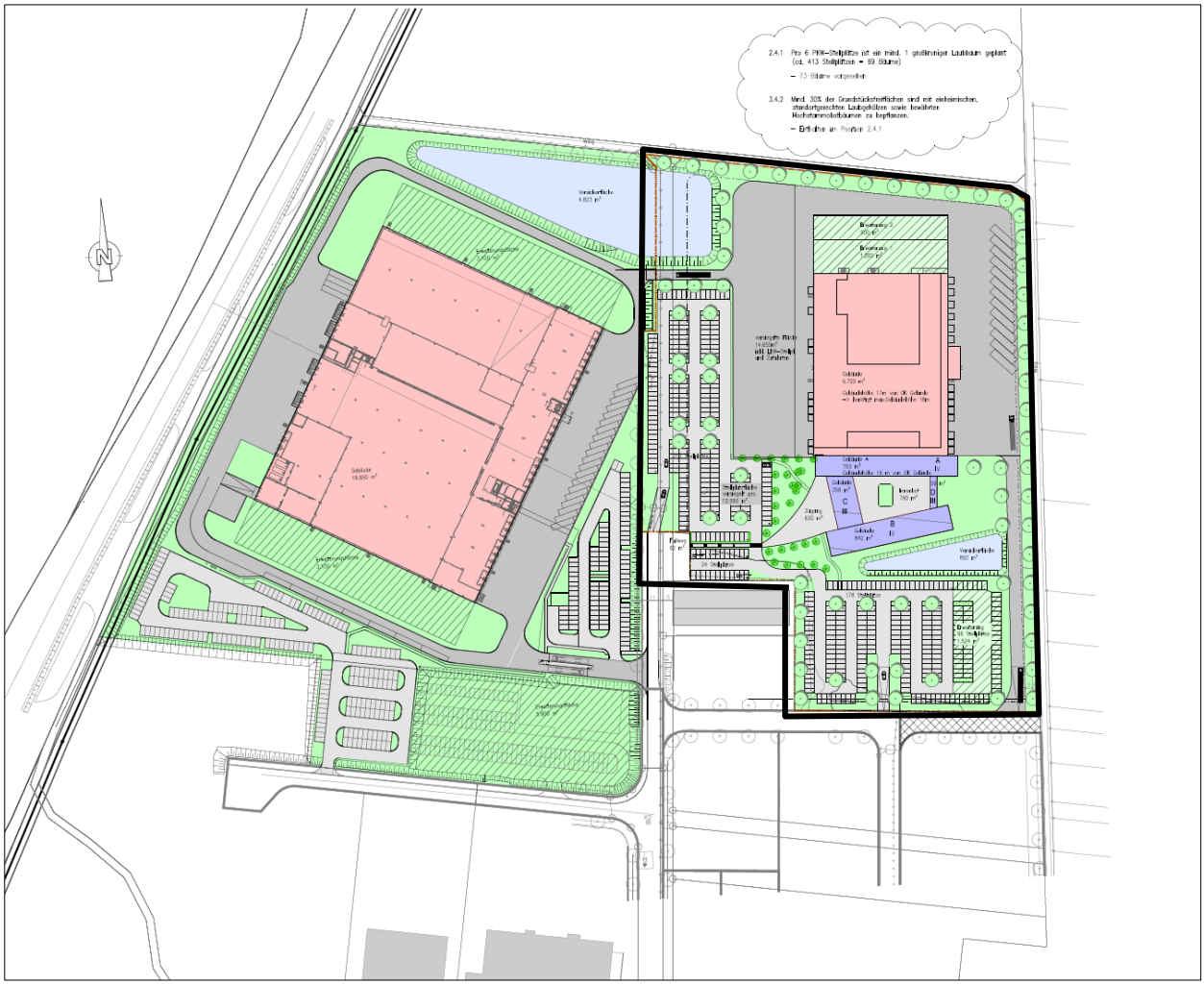
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2.3 Planungsrechtlicher Bestand

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 2005 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 2008 sowie teilräumlich mit der Straßenverkehrsfläche im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 2011.

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Auf dem Forst“ einschließlich der 1. und 2. Änderung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ 3. Änderung ersetzt.

4 Städtebauliches Konzept



Entwurfsverfasser: THIELE | LINNENBERG, Planungsgesellschaft mbH, Hamburg; Stand 10/2012

5 Inhalt, Festsetzungen und Änderungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Auf dem Forst“ (2005) und „Auf dem Forst“ 1. Änderung (2008) gelangen teilräumlich Gewerbegebiet im Sinne von § 8 Baunutzungsverordnung $BauNVO_{1990}$ und teilräumlich Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung.

Die hiermit vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ umfasst ausschließlich Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert bestehen.

Ausgeschlossen werden im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Forst“ (2005) und der 1. Änderung (2008) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nur die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie in Konkretisierung der Nr. 3 der o.g. Fundstelle „Bordelle“.

Die Ausschlüsse sind im Fall des „Wohnens“ in der Vermeidung gebietsinternen immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials sowie im Fall der „Bordelle“ zur Vermeidung der von ihnen regelmäßig ausgehenden Beeinflussung benachbarter Anwesen begründet.

Weitergehende Ausschlüsse z.B. von Logistikbetrieben etc. waren und sind nicht Planbestandteil. Diese waren insofern bereits in dem Ursprungsbebauungsplan von 2005 uneingeschränkt zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen geändert. Die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl sowie die maximale Gebäudehöhe werden für diesen Teilbereich nachfrageorientiert angepasst.

Die einzelnen Festsetzungen stellen sich in der Gegenüberstellung für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung wie folgt dar:

	Bebauungsplan „Auf dem Forst“ (2005)	Bebauungsplan 1. Änd. „Auf dem Forst“ (2008)	Bebauungsplan 3. Änd. „Auf dem Forst“
Art d. baul. Nutzung	GE	GE	GE
Maß d.baul. Nutzung			
Teilbaugebiet Nr.	1(a) | 1b | 2 | 5 | 6	1a | 1b | 2 | 5 | 6	6 (neu)
Grundflächenzahl[1]	0,8 | ----- | 0,6 | ---- | ---	0,8 | ---- | 0,6 | --- | ---	0,8
Baumassenzahl	8,0 | ----- | 6,0 | ---- | ---	8,0 | ---- | 6,0 | --- | ---	10
Oberkante Gebäude $OK_{Geb.}$ Bezugspunkt Meter über 89,89	16 | ----- | 14 | ---- | ---	16 | ---- | 14 | --- | ---	16 | 23 | 18 |

[1] Zur 1. Änderung wurde das Teilbaugebiet Nr. 1 in 1a und 1b aufgeteilt.

[2] Zur 2. Änderung wurde das Teilbaugebiet Nr. 2 in Nr. 5 geändert und die entsprechenden o.g. Festsetzungen getroffen.

[3] Zur 3. Änderung wurde aus den Teilbaugebieten Nr. 1a und 2 ein neues Teilbaugebiet Nr. 6.

Im Bereich der entfallenden Straßenverkehrsfläche wird die Lage des Teilbaugebietes 6 entsprechend angepasst. Die zulässige Gebäudehöhe wird innerhalb des Baugebietes gestaffelt festgesetzt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Sie orientiert sich im Teilbaugebiet Nr. 6 mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiet. Die Änderung liegt in der konkreten Planung begründet.

Die 3. Änderung modifiziert ausschließlich bestehendes Baurecht und begründet keinen zusätzlichen Kompensationsbedarf. Weitergehend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3.1 dieser Begründung „Geltungsbereich“ und den anliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

5.2.2 Baumassenzahl und Gebäudehöhe

Die Baumassenzahl (BMZ), sie gibt an, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind, eignet sich vor allem für die Festsetzung bei Baugebieten mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Hallenbauten usw. das heißt für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Bei der Baumassenzahl wird für das Teilbaugebiet Nr. 6 einheitlich auf BMZ = 10,0 festgesetzt und orientiert sich somit an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die genannten Gebietstypen.

Die Baumassenzahl geht einher mit der geplanten und zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen maximal zulässigen Gebäudehöhen, die sich im Teilbaugebiet 6 zwischen 16 und 23 m erhöht (Bezugspunkt ist 89,89m über NN (Kanaldeckel der endausgebauten Straße). Die Systematik, dass in den Randbereichen geringere Gebäudehöhen zulässig sein sollen, wird auch in der hiermit vorliegenden 3. Änderung weitgehend beibehalten.

Das nachfolgende Beispiel verdeutlicht das Verhältnis von überbaubarer Grundstücksfläche und Baumassenzahl (Baumassenzahl = Baumasse./.Grundstücksfläche):

Unter der Annahme, dass ein 1.000 m² großes Baugrundstück vollständig also zu 100 % überbaut würde, entspräche die Festsetzung einer Baumassenzahl von BMZ = 10,0 (10.000 m³ Baumasse) einer zulässigen Bauhöhe von 10 m. Würden, wie die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 es maximal gestattet, 80% der Fläche des Baugrundstückes bebaut, könnte eine Bauhöhe von 12,5 m realisiert werden. Um die angestrebten maximal zulässigen 23 m Gebäudehöhe erreichen zu können, darf das Grundstück nur bis zu rd. 44 % überbaut werden.

Bei geringeren Versiegelungsgraden, könnten entsprechend auch noch höhere Gebäude entstehen. Es bedarf daher der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (Gebäudeoberkante = $OK_{Geb.}$) im Bebauungsplan. Diese Oberkante entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attika.

Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichende untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt unberührt, d.h., dass in dem Plangebiet ausnahmsweise und im Abweichung von den o.g. Festsetzungen für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind Überschreitungen der festgesetzten Höhenlage zulässig sind.

Die Festsetzungen ermöglichen die im Hallenbau üblicherweise erforderlichen und realisierten Höhen sowie die konkret geplante Bebauung. Die Höhenstaffelung zwischen den einzelnen Teilbaugebieten wird durch die getroffenen Festsetzungen dazu beitragen, den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vertretbar zu halten.

Eine Verschattung (die als immissionsschutzrechtlicher Belang jedoch nicht Gegenstand einer allgemeinen Vorgabe in Form von Gesetzen, Verordnungen oder Erlassen ist) schutzbedürftiger Nutzungen ist durch das geplante Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Klarstellend wird an dieser Stelle ausgeführt, dass die Höhe von freistehenden Werbeanlagen erstmals im Bebauungsplan beschränkt wird.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die Ausweisung erfolgt flächenhaft, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Beachtlich ist hierbei, dass keine städtebaulichen Zwangspunkte wie z.B. erhaltenswerte Sichtachsen nachgewiesen sind, deren Sicherung eine Einschränkung bei den überbaubaren Grundstücksflächen legitimieren könnte.

Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt und darauf hingewiesen, dass betriebsnotwendige Nebenanlagen (i.S. § 14 BauNVO), wie z.B. Sprinkleranlage / Tank sowie Trafostationen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Bei der Bebauung ist auf ausreichende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge zu achten (vgl. § 5 HBO).

Die Festsetzungen zu Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“.

5.4 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Gebietes bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Forst“ (2005) bzw. der 1. Änderung (2008) unverändert. Der Vollzug ist bereits deutlich sichtbar. Die Verkehrsinfrastruktur ist für ein Gewerbegebiet ohne Ausschluss verkehrsintensiver Betriebe konzipiert. Der Anschluss an die bestehende Verkehrsinfrastruktur (B 26) ist bereits geschaffen und innerhalb des Plan-

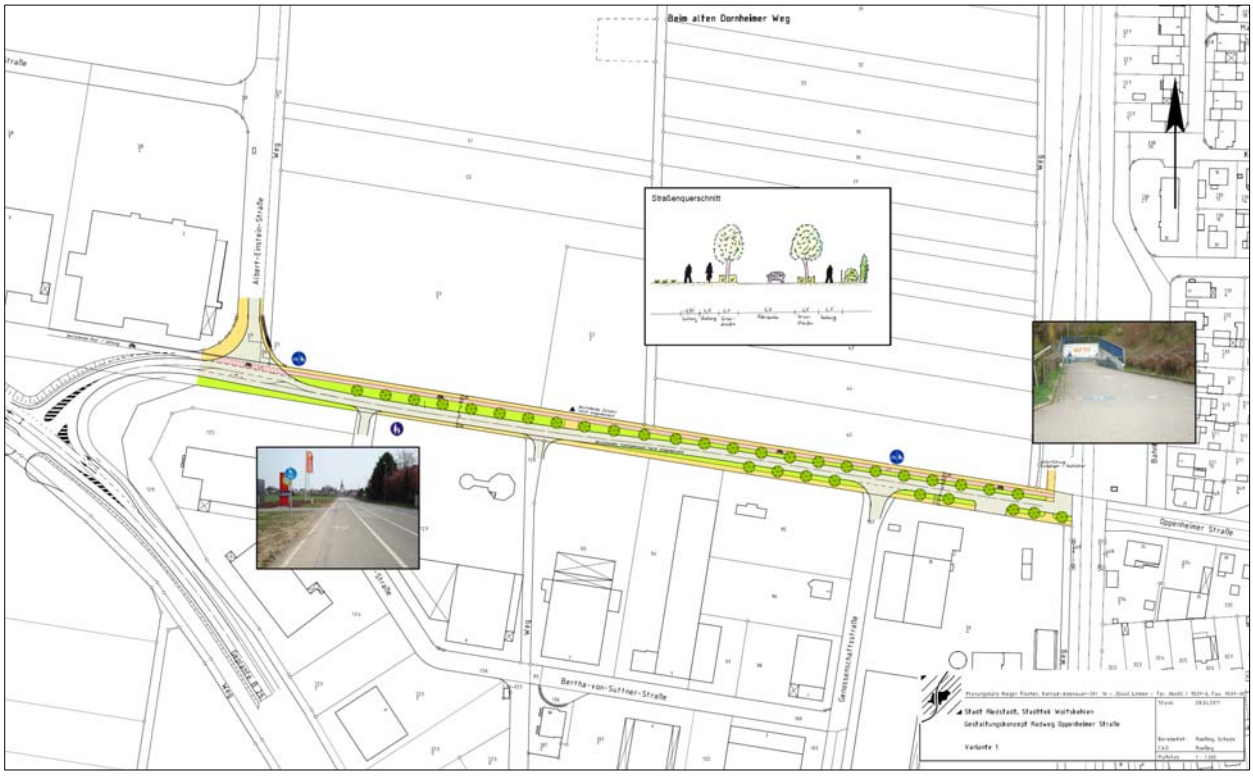
gebietes sind die Straße bis auf den unmittelbaren Grundstücksanschluss ebenfalls bereits gebaut (vgl. Fotos Seite 7). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ trägt der konkreten Planung dahingehend Rechnung, dass die Haupterschließungsstraße an der zukünftigen Grundstücksgrenze des geplanten Vorhabens endet. Um die mögliche Funktionsfähigkeit der nordöstlichen Stichstraße auch zukünftig sicherzustellen wird hier ein Versatz vorgesehen, der zusätzlich mit einer Wendeanlage kombiniert wird. Die hierfür erforderlichen Flächen wurden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ aufgenommen. Die Straße ist bereits hergestellt und in Betrieb.

Da die Flächen östlich der bestehenden Erschließungsstraße nunmehr an denselben Eigentümer veräußert werden sollen wie die gegenüberliegenden Flächen, ist bis auf die äußeren Anschlüsse in diesem Bebauungsplan keine Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Diese entfallen zu Gunsten der Festsetzung von Gewerbegebiet (vgl. die Abbildung „Städtebauliches Konzept“ unter Ziffer 4 dieser Begründung).

Die nächstgelegene Haltestelle des schienengebundenen Personenverkehrs befindet sich in Richtung Wolfskehlen östlich des Gewerbegebietes; hier bestehen Überlegungen die fußläufige Erreichbarkeit zu verbessern. Darüber hinaus sollen die ÖPNV Anschlüsse und Fahrplanzeiten optimiert werden.

Die Stadt Riedstadt hat diesbezüglich bereits erste planerische Überlegungen anstellen lassen (vgl. folgende Seite).

Gestaltungskonzept Oppenheimer Straße, Variante 1



Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Stand 28.04.2011

6 Immissionsschutz

Das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung wird im Hinblick auf den Immissionsschutz durch den im § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) formulierten Trennungsgrundsatz konkretisiert. Nach den Vorgaben des § 50 BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Bebauungsplan „Auf dem Forst“ von 2005 hat das Planungsrecht für ein Gewerbegebiet i.S. des § 8 BauNVO geschaffen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass Wohnungen i.S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Betriebsinhaber) unzulässig sind. Weitere Einschränkungen der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden nicht getroffen. Der Bebauungsplan „Auf dem Forst“ ist bereits vollzogen, die Erschließung und die Ver- und Entsorgungsanlagen sind Bestand und die Grundstücke bereits zu über 60 % bebaut. Konflikte zwischen den Nutzungen sowie zu angrenzenden Nutzungen sind keine bekannt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich grenzen gewerbliche Bauflächen und anschließend die B 44 an. Die Bebauung ist bereits vollzogen (REWE Großverbraucherservices: GVS Logistikzentrum Rhein / Main bzw. Transgourmet)

Südlich grenzen gewerbliche Bauflächen an (auf diesen Flächen haben sich bereits mehrere Firmen u.a. mit Lagerhalle, Casino etc. angesiedelt)

Östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und in einem Abstand von rd. 200 m vom räumlichen Geltungsbereich Gleisanlagen an. Die Ortslage beginnt vom Gewerbegebiet aus erst in rd. 245 m.

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind. Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen wird durch die 3. Änderung keine Änderung oder Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Situation herbeigeführt.

Im Vorfeld der hiermit vorliegenden 3. Änderung Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ wurde eine erste Abschätzung der Reflexionswirkung "Schienenverkehr" durch Gewerbegebäude im BPlan-Gebiet durchgeführt. Der Laufweg des Schalls zwischen Gleis-Fassade-Bebauung beträgt ca. 580m (vgl. Abbildung Städtebauliches Konzept). Der Direktschall zwischen Gleis und bestehender Bebauung (ggf. vorhandene Schallschutzwände nicht berücksichtigt) beträgt ca.: 25m.

Insgesamt ist hierbei in Stichworten festzustellen:

- keine Pegelerhöhungen durch Reflexionswirkungen nach SCHALL-03 bei Freifeldbedingungen zu erwarten
- aber, wenn Schallschutzwand zwischen Gleis und Bebauung Reflexionswirkung ca. + 0.3 dB(A)

Im Ergebnis findet für den Fall, dass eine Lärmschutzanlage vor der Wohnbebauung steht eine Erhöhung von unter 0,5 dB(A) statt, was kaum wahrnehmbar ist und zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führt.

7 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO sind in den Bebauungsplan „Auf dem Forst“ Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden: Gegenstand sind Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ wird aufgrund der geplanten Vorhaltung von Lebensmitteln auf die Festsetzung der Fassadenbegrünung verzichtet. (Festsetzung Ziffer 3.4.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Forst“ von 2005)

Die bereits in die 1. Änderung integrierte bauordnungsrechtliche Festsetzung *„Für die Fassadengestaltung sind nur abgetönte Farben ohne starke Farbkontraste zulässig.“* Hat unbenommen auch für die 2. und 3. Änderung Gültigkeit.

Ziel der Festlegungen ist es, die Farbgebung der Fassaden an der aus größerer Entfernung als Hintergrund wahrnehmbaren Umgebung zu orientieren und auf eigene, auffällige Farbigkeit der Gebäude zu verzichten.

Erstmals in den Bebauungsplan aufgenommen wurde eine Festsetzung, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt:

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht zugleich auch die Option auf eine entsprechende Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken und sich gegebenenfalls als dominierendes Gestaltungsmerkmal darstellen.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Planstandortes begründen die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften beinhaltet.

Die übrigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst“.

8 Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Die Grundvoraussetzungen sowie die Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 1. Änderung gegeben. Da die Planung sich darüber hinaus innerhalb der genannten Schwellenwerte befinden, ist für den Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung sondern eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB durchzuführen (vgl. § 13a Abs. 1 Nr. 2).

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind darüber hinaus sorgfältig zu erheben und abzuwägen (**Anlage**).

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Auf dem Forst“ von 2005 hat eine eingehende Auseinandersetzung mit der Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange stattgefunden. Gleichwohl werden diese an dieser Stelle erneut und bezogen auf den aktuellen Planungsstand und die bereits vollzogene Erschließung des Plangebietes aufgegriffen:

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

9.2 Abwasserableitung und Versickerung

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, vom 04.01.2011 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes, die den gegenüberliegenden Bereich umfasst werden in Hinblick auf die Themen Grundwasser und Oberflächenwasser folgende Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan „Auf dem Forst“ 3. Änderung ergänzt:

Für das geplante Gewerbegebiet „Auf dem Forst“, westlich von Riedstadt-Wolfskehlen wurde von dem Büro für Geotechnik und Umwelt, Darmstadt, ein Versickerungsgutachten erstellt (vgl. BGU-Gutachten Nr. 140505 vom 10.05.2005). Zu diesem Gutachten wurde eine geotechnische Ergänzungsuntersuchung durchgeführt (BGU – Gutachten Nr. 230505) die sich insbesondere mit dem Untergrund im Hinblick auf baugrundtechnische und ausführungstechnischen Angaben zum Kanalbau befasst. Die Gutachten gelangen zum Ergebnis, dass eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich sei. Verbessert werde die Versickerungsfähigkeit noch durch eine Aufhöhung des Geländes um rd. 1m – 1,5m.

Ein weiteres Baugrundgutachten für das hier in Rede stehende Grundstück wird erstellt. Auch für das hier in Rede stehende konkrete Bauvorhaben wird ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erstellt und beim Kreis Groß-Gerau, unter Teilnahme der Unteren Wasserbehörde vorgestellt, diskutiert und verabschiedet werden. Die vorläufige Planung stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt dar:

1. Das gegenüber der Erschließungsstraße (Albert-Einstein-Straße) i. M. ca. 1,50 m tiefer liegende Gelände soll analog der Situation der benachbarten bebauten Grundstücke aufgefüllt werden.
2. Der Andockbereich am Gebäude bildet den Hochpunkt der Verkehrsflächen, die damit ca. auf Höhe der Erschließungsstraße liegen. Die "OKF-Höhe" liegt 1,20 – 1,30 m über der Andockhöhe.
3. Die Niederschlagswässer des Betriebsgrundstücks soll vollständig in den Untergrund versickert werden.
4. Bei der Anordnung der Sohlhöhe des Versickerungsbeckens sind der Grundwasserstand und die Einhaltung des Flurabstandes von 1,0 m zu beachten. Nach Vorgabe der Stadtwerke und entsprechend den Aufzeichnungen am Pegel "Grundwassermessstelle WOLFSKEHLEN Nummer 527128 / Landesgrundwasserdienst Hessen" ist der höchst gemessene GW-Stand mit 86,75 müNN als Bemessungsstand hierfür anzunehmen. Somit kann die Sohle des Versickerungsbeckens auf 87,75 m angeordnet werden.
5. Bei der Ausbildung des Versickerungsbeckens, mit einer 30 cm dicken belebten Bodenzone (mit einer Durchlässigkeit von Kf = 5 x 10 -5), läge diese nahezu auf der Höhe des Urgeländes nach Abtrag der Oberbodenschicht. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Ableitung der zu versickernden Wasser solle ca. 1,50 m tiefe Kiesrigolen unterhalb der belebten Bodenschicht innerhalb der anstehenden schluffigen Böden angeordnet werden, die eine Verbindung zu den tieferliegenden, wasserführenden Sanden herstellen. Die Bemessung hierzu wird auf der Basis des noch zu erstellenden Baugrundgutachtens erfolgen.
6. Die Sohlenhöhe des Beckens und die zuvor beschriebene Höhenentwicklung der Verkehrsflächen erlauben die Ableitung der Niederschlagswässer im Freispiegelgefälle bei ca. 2 o/oo Sohlneigung in das Versickerungsbecken.

7. Vor den Einleitungen der Niederschlagswässer von den Dach- und Hofflächen in das Versickerungsbecken werden in den Kanälen Schachtbauwerke mit Schlammfängen und Absperrschiebern angeordnet.
   Hierdurch kann regelmäßig die stoffliche Belastung der belebten Bodenzone / der Sohle im Becken verringert werden, ferner kann im Falle einer Havarie (z. B. ein Ölunfall in Folge einer Fahrzeugkollision auf den Verkehrsflächen) oder im Brandfall der Eintrag von kontaminiertem Löschwasser in die Versickerungsanlage unterbunden werden. Hierdurch können dann erforderliche Sanierungsaufwendungen wesentlich weniger aufwändig erfolgen.
8. Die Sohlflächengröße und die Lage der Versickerungsbecken wird im Zuge der weiteren Planungen noch ermittelt.

Die vorstehenden Ausführungen dokumentieren, dass die Abflussregelung als gesichert angesehen werden kann. Darüber hinaus obliegt die Detailabstimmung dem nachfolgenden Bauantragsverfahren.

9.3 Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. 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 in Siedlungsbereichen 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. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder mit zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden muss bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

Es wird auf das vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche erstellte Baugrund- und Gründungsgutachten vom 17.01.2003 verwiesen. Dieses Gutachten kann bei der Stadt Riedstadt eingesehen werden.

9.4 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 Hochwasserschutzeinrichtungen 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.

9.5 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

9.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

9.7 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

9.8 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Die Abteilung Bodenschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt weist regelmäßig darauf hin, als Nebenbestimmung in die Begründung zum Bebauungsplan folgende Passagen aufzunehmen:

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

11 Bergbau

Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden des Regierungspräsidiums Darmstadt weist in der Stellungnahme vom 12.12.2012 auf Folgendes hin:

Das Gebiet wurde in der Vergangenheit von mehreren Bergbauberechtigungen überlagert, die mittlerweile erloschen bzw. untergegangen sind.

Derzeit bestehen noch zwei Erlaubnisse zur Aufsuchung. Der Bergaufsicht sind gegenwärtig keine konkreten Vorhaben dahingehend bekannt. Daher stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen werden nicht vorgehtragen.

12 Brandschutz

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau und der Abteilung Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz der Stadt Riedstadt werden folgende Hinweise vorgetragen:

- *Die Löschwasserversorgung ist nach den DVGW Arbeitsblättern W 405 und W 331 mit einer Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.*
- *Bei besonderen Brandlasten kann eine Ergänzung der öffentlichen Löschwasserversorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, z.B. durch anerkannte und geprüfte Löschwasserbrunnen / Löschwasserbehälter erforderlich sein.*
- *Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m nicht überschreiten.*
- *Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 m betragen.*
- *Das Rohrnetz ist so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließdruck von min. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.*
- *Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.*
- *Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.*
- *Bei Verkehrsberuhigungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und § 17 Hessische Bauordnung (HBO) notwendige Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.*
- *Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege baulich sicherzustellen. […]*

Für das geplante Vorhaben wird ein Brandschutzkonzept erstellt und frühzeitig mit den betroffenen Behörden abgestimmt.

13 Kampfmittelbelastung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel - durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

14 Bodenordnung

Der Bebauungsplan lässt die Durchführung einer Baulandumlegung i.S. der §§ 45 ff. BauGB zu.

15 Leitungsinfrastruktur

Im Westen des räumlichen Geltungsbereiches liegt das Hauptsteuerungskabel des Überlandwerkes Groß Gerau GmbH. Die Leitung wurde nachrichtlich im dem Bebauungsplan dargestellt.

Die HSE Technik GmbH weist in der Stellungnahme vom 04.12.2012 auf Folgendes hin:

> *Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb mit uns abzustimmen. [..]*

16 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

> *Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.*

17 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Lage des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und gegebenenfalls auftretende Grundwasserspiegelanhebungen sowie auf das vom Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche erstellte Baugrund- und Gründungsgutachten vom 17.01.2003, welches bei der Stadt Riedstadt eingesehen werden kann
- die Lage des Plangebietes innerhalb des Risiko-Überschwemmungsgebietes des Rheins
- die artenschutzrechtlichen Anforderungen

18 Sonstige Belange

Zu den sonstigen, hier nicht erneut thematisierten Belangen oder Teilbelangen – Verkehr, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft, Grundwasser, Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung usw. – gelten darüber hinaus die Ausführungen in der Begründung zu dem Bebauungsplan „Auf dem Forst“ von 2005 unverändert fort.

Die aus den vorgenannten Themenbereichen resultierenden Detailfragen, werden darüber hinaus im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** 06.09.2012, Bekanntmachung: 09.11.2012[3]

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:** 19.11.2012 – 21.12.2012 (einschließlich); Bekanntmachung am 09.11.2012

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB:** Anschreiben 16.11.2012, Frist 21.12.2012

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30

[3] Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt in den *Riedstädter Nachrichten*.