



Stadt Riedstadt, Stadtteil Erfelden

Begründung
zur
Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich
„Sportanlagen und Kindertagesstätte Erfelden“

Feststellungsexemplar

Planstand: 09.04.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung	6
1.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
2	Inhalt und Darstellungen.....	10
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	10
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
5	Immissionsschutz.....	11
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	12
7	Altlasten und Bodenbelastungen.....	14
8	Denkmalschutz.....	14
9	Sonstige Angaben und Hinweise	14
10	Verfahrensstand.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In der Stadt Riedstadt soll im Stadtteil Erfelden im Bereich der Großsporthalle nördlich der Kreisstraße K 165 gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 01.11.2018 zwischen der Sporthalle im Westen und der geschlossenen Ortslage im Osten auf bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen eine städtische Kindertagesstätte errichtet werden. Angesichts des gesetzlichen Betreuungsanspruches und des derzeitigen Bedarfs sowie der seitens der Stadt Riedstadt dementsprechend vorzuhaltenden Betreuungsplätze ist die Errichtung der Kindertagesstätte kurzfristig erforderlich. Darüber hinaus ist zunächst nördlich der Großsporthalle die Anlage eines Cricket-Feldes für die Nutzung durch die Sport- und Kulturgemeinde Erfelden e.V. vorgesehen. Perspektivisch soll das Cricket-Feld dann im Zuge der Anlage und Neuordnung weiterer Flächen für Sportanlagen in den Bereich westlich der Großsporthalle verlagert werden. Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten, sodass zur Umsetzung der Planungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich sind.

Die Planungen sind Bestandteil konzeptioneller Überlegungen zu einer größeren städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit einer möglichen Wohngebietsentwicklung zur Erweiterung und Arrondierung des westlichen Ortsrandes im Zuge der sog. Baulandoffensive Hessen. Da jedoch die geplante viergruppige Kindertagesstätte kurzfristig realisiert werden muss, wird zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ein eigenständiges Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Planungen der Kindertagesstätte weit aus konkreter darstellen als die ersten Vorkonzeptionen zur Abstimmung und Klärung der grundsätzlichen Machbarkeit einer größeren Wohngebietsentwicklung im Bereich zwischen dem Plangebiet der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung im Westen und der Ortslage Erfelden im Süden und Osten.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

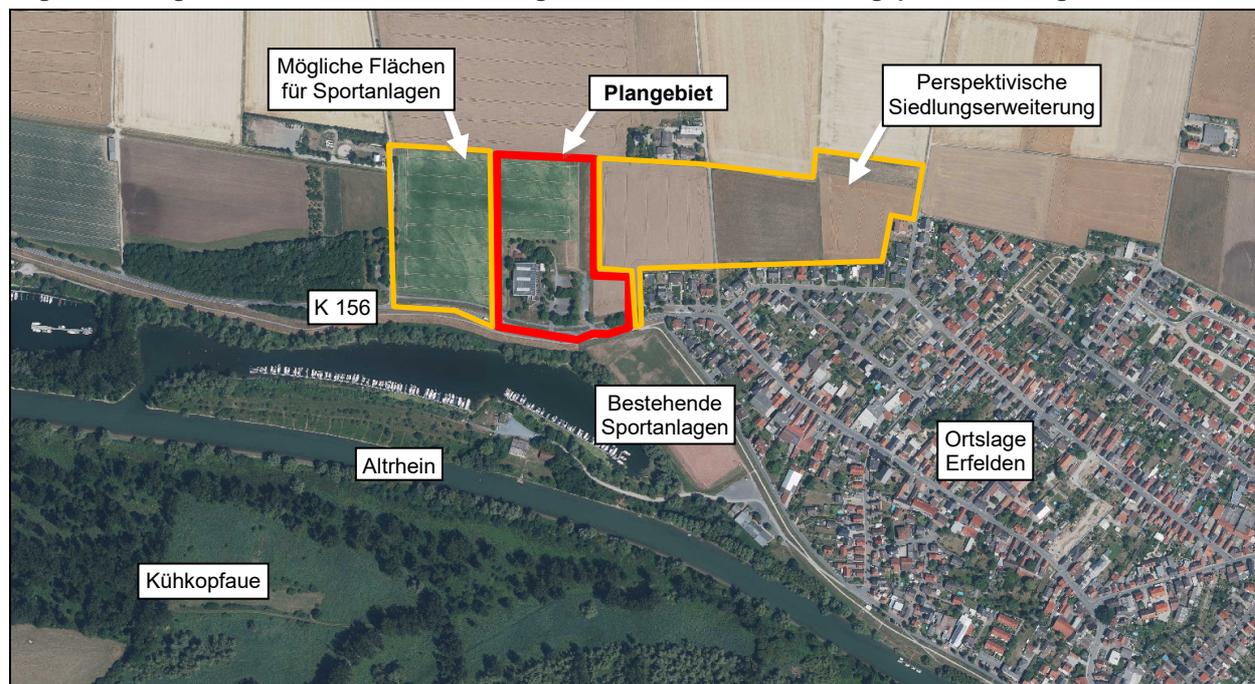


Abbildung geordnet, ohne Maßstab

Auch die in diesem Zusammenhang angedachte Verlagerung der beiden bisherigen Sportplätze im Überschwemmungsgebiet und der Überflutungsfläche des Rheins in den Bereich westlich der Großsporthalle wird nur im Kontext mit einer größeren Baugebietsentwicklung möglich sein. Im Zuge dieser Überlegungen soll dann auch die verkehrliche Erschließung des Wertstoffhofes mit den entsprechenden Möglichkeiten zur künftigen verkehrsgerechten Ausgestaltung des Knotenpunktes berücksichtigt und es sollen Besucherparkplätze westlich der Sporthalle geschaffen werden.

Angesichts der verschiedenen Bestandteile einer möglichen städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches in Verbindung mit den zahlreichen hierdurch berührten Belangen und fachlichen Anforderungen sowie gesetzlichen Vorgaben soll die vorliegende Bauleitplanung daher zeitlich vorgezogen werden. Gleichwohl ist die Planung als Bestandteil einer derzeit zumindest diskutierten größeren Entwicklung angelegt, ohne diesbezüglich Ergebnisse noch ausstehender weiterer Planungsprozesse und erforderlicher Betrachtungen, etwa im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen oder die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen, vorwegzunehmen. Die vorliegende Planung soll auch deshalb unabhängig von möglichen weiteren städtebaulichen Entwicklungen durchgeführt und umgesetzt werden, da die Anlage eines Cricket-Feldes bereits seit vielen Jahren vorgesehen ist und die Errichtung einer Kindertagesstätte angesichts des gesetzlichen Betreuungsanspruches und der aktuell nicht ausreichenden Betreuungsplätze in der Stadt Riedstadt dringend erforderlich ist. So zeigen die aktuellen Zahlen für die Stadt Riedstadt zur Versorgungs- und Betreuungssituation von Kindern, dass das vorhandene Platzangebot nicht ausreicht, um bereits die derzeitigen Bedarfe von Familien zu decken und damit den Rechtsanspruch der Kinder erfüllen zu können. Demnach besteht für die Stadt Riedstadt aktuell ein dringender Ausbaubedarf. Zudem weist die Planung im Zusammenhang mit der sog. Baulandoffensive Hessen bislang ausschließlich den Stand einer ersten Vorkonzeption als Grundlage für eine weitergehende Prüfung der Machbarkeit und Umsetzung auf, ohne dass derzeit die genauen Inhalte und Flächenaufteilungen sowie der tatsächliche und nicht zuletzt auch eigentumsrechtlich verfügbare Umgriff konkret benannt werden kann. Daher ist jedenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine vollumfängliche Betrachtung des Gesamtbereiches im Hinblick auf die berührten Belange sachgerecht nicht möglich. Hierfür spricht auch, dass die vorliegende Planung zwar ohne weiteres in eine künftig gegebenenfalls mögliche größere städtebauliche Entwicklung integriert werden kann, letztlich aber unabhängig und selbst ohne weitergehende Entwicklungen umgesetzt werden soll.

In diesem Zusammenhang ist schließlich von Bedeutung, dass sich die Stadt Riedstadt im Zuge der Erstellung eines aktuellen Siedlungsflächenkonzeptes mit möglichen Wohn- und Gewerbegebietsflächen im ganzen Stadtgebiet auseinandergesetzt hat, um hierdurch die konzeptionellen Grundlagen für die angestrebte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie für die anstehende Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen zu schaffen. Als Ergebnis der Darstellung und Untersuchung möglicher künftiger Siedlungserweiterungsflächen wurde erneut deutlich, dass weitergehende städtebauliche Entwicklungen im Stadtgebiet durch die Erschließung verschiedener Untersuchungsgebiete im Wesentlichen durch weitreichende hydraulische Überlastungssituationen des bestehenden Entwässerungssystems begrenzt werden und zum Teil erhebliche Investitionen in eine ordnungsgemäße Entwässerung erforderlich sind, die möglichen Erlösen im Einzelfall gegenüber zu stellen sind. Allerdings ist der Stadtteil Erfelden aufgrund der bereits existierenden Speicherkapazitäten innerhalb der geschlossenen Ortslage im Hinblick auf die hydraulische Situation vergleichsweise begünstigt. Zwar gibt es auch in Erfelden einzelne Überlastungsstrecken, die aber durch die bestehenden Rückhaltebecken und Abschlagsmöglichkeiten in den Altrhein entschärft werden können. Insbesondere dieser Umstand spricht für die derzeitigen Überlegungen einer größeren städtebaulichen Entwicklung in Erfelden im Zuge der sog. Baulandoffensive Hessen.

Mit der Aufstellung des angestrebten Bebauungsplanes sollen jedoch ausschließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung der Kindertagesstätte sowie eines Sportfeldes nördlich der Großsporthalle geschaffen werden. Zudem wird der Standort der Sporthalle mit den umgebenden Außenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sowie von Flächen für Sport- und Spielanlagen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Großsporthalle“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Zudem wird mit dem Bebauungsplan über die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen im Bereich der Kreisstraße K 156 und der hier einmündenden Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße die äußere verkehrliche Erschließung gesichert.

Da der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert. Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von entsprechenden *Flächen für den Gemeinbedarf* sowie von *Flächen für Sport- und Spielanlagen* zu lasten der bisherigen Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft*. Dabei wurden zur Klarstellung auch die Flächen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung einbezogen, für die im Flächennutzungsplan bereits *Flächen für Sport- und Spielanlagen* dargestellt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst Flächen in der Gemarkung Erfelden, Flur 1, Flur 5 und Flur 23 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grenze des Vogelschutzgebietes Nr. 6116-450 „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblochsaue“
- Westen: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Süden: Kreisstraße K 156 und Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen in Richtung der geschlossenen Ortslage

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,7 ha. Hiervon entfallen auf die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten *Flächen für Sport- und Spielanlagen* rd. 2,1 ha und auf die bislang als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellten Flächen rd. 0,6 ha.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2019)

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2019)

Der südwestliche Bereich des Plangebietes wird bereits als Standort der Großsporthalle mit zugehörigen Außenanlagen einschließlich einer Grillhütte und Parkplätzen genutzt. Die übrigen Teilbereiche im Norden und Südosten des Plangebietes, die für die Anlage eines Cricket-Feldes und als Standort für die Kindertagesstätte vorgesehen sind, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Regionalplanung

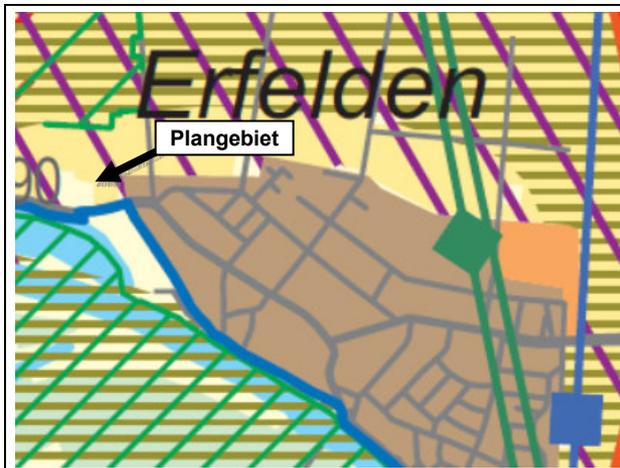
Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** im Umfeld der Sporthalle als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* und in den übrigen Bereichen als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* festgelegt. Hinzu kommt die überlagernde Festlegung als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Gemäß dem raumordnerischen Grundsatz 10.1-11 des Regionalplanes Südhessen 2010 ist in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen unter anderem für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege sowie für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke, sofern keine solchen *Vorranggebiete Planung* ausgewiesen sind, möglich. Weiter wird im Textteil des Regionalplanes ausgeführt, dass die *Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* zugleich Gebiete darstellen, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind in den Vorbehaltsgebieten auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende Grün- und Brachflächen, wie z.B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Vorliegend wird eine außerhalb des Siedlungsbereiches bestehende Bebauung und Nutzung im Bereich der Großsporthalle in ihrem Bestand und ihrer Nutzung planungsrechtlich gesichert, sodass die Bauleitplanung in Bezug auf die Festlegung von *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* den regionalplanerischen Vorgaben entspricht. Eine Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt in diesem Bereich nicht.

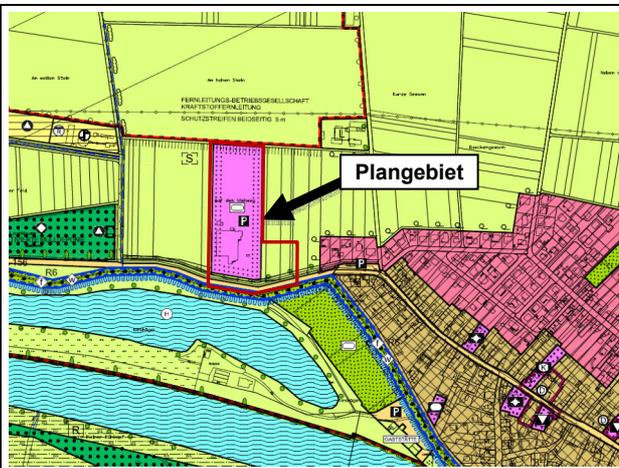
Innerhalb der als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* festgelegten Bereiche, in welchen gemäß Ziel 10.1-10 des Regionalplanes Südhessen 2010 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat, ist hingegen die Anlage eines Sportfeldes sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen. Das Plangebiet wird hier bislang durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um vergleichsweise hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit entsprechenden Wertigkeitsstufen aufgeführt sind. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2005 für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits *Flächen für Sport- und Spielanlagen* und im Wesentlichen nur für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt werden.

Mithin ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits überwiegend eine nicht landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, die als solche abgewogen ist und nunmehr durch den angestrebten Bebauungsplan konkretisiert wird.

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan 2005



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Im Hinblick auf die Betroffenheit der öffentlichen Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur wird darüber hinaus auf die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4* der vorliegenden Begründung verwiesen.

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 auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante Entwicklung von Flächen als Standort für die Anlage eines Sportfeldes und für die Errichtung einer Kindertagesstätte lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen etwa an die verkehrliche Erschließung sowie der mit entsprechenden Nutzungen einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich letztlich nicht umsetzen.

Die Planung folgt im Übrigen dem Umstand, dass mit der Großsporthalle bereits eine Bebauung und Nutzung an dem in zentraler Lage im Stadtgebiet befindlichen Standort vorhanden ist, die nunmehr durch weitere sportliche und dem öffentlichen Interesse und Gemeinwohl dienenden Nutzungen ergänzt wird. Zudem sind im Stadtgebiet in ähnlicher Lagegunst keine Flächen verfügbar, die als Alternative zum vorgesehenen Standort in Betracht kommen. So wurden im Stadtteil Erfelden insgesamt drei mögliche Standorte für die Kindertagesstätte geprüft. Die Freifläche im Bereich der Hildegard-von-Bingen-Straße und der Goddelauer Straße steht derzeit privatrechtlich nicht zur Verfügung. Da der private Eigentümer kein Interesse daran hat, die Baugrundstücke zu verkaufen, hat die Stadt Riedstadt hier keinen Zugriff. Ein weiteres Grundstück im Bereich der Berliner Straße und der Thomas-Mann-Straße ist für eine mögliche bauliche Erweiterung für die Grundschule Erfelden reserviert und kommt damit ebenfalls nicht in Betracht. Eine weitere größere Freifläche innerhalb der Ortslage wurde in den letzten Jahren von privater Seite aus städtebaulich entwickelt und es konnten hier als Maßnahme zur Innenentwicklung zusätzliche Wohnbaugrundstücke geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls von Bedeutung, dass sich die Stadt Riedstadt im Zuge der Erstellung eines aktuellen Siedlungsflächenkonzeptes mit möglichen Wohn- und Gewerbegebietsflächen im ganzen Stadtgebiet auseinandergesetzt hat, um hierdurch die konzeptionellen Grundlagen für die angestrebte Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie für die anstehende Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen zu schaffen. Als Ergebnis der Darstellung und Untersuchung möglicher künftiger Siedlungserweiterungsflächen wurde erneut deutlich, dass weitergehende städtebauliche Entwicklungen im Stadtgebiet durch die Erschließung verschiedener Untersuchungsgebiete im Wesentlichen durch weitreichende hydraulische Überlastungssituationen des bestehenden Entwässerungssystems begrenzt werden und zum Teil erhebliche Investitionen in eine ordnungsgemäße Entwässerung erforderlich sind, die möglichen Erlösen im Einzelfall gegenüber zu stellen sind. Allerdings ist der Stadtteil Erfelden aufgrund der bereits existierenden Speicherkapazitäten innerhalb der geschlossenen Ortslage im Hinblick auf die hydraulische Situation vergleichsweise begünstigt. Zwar gibt es auch in Erfelden einzelne Überlastungsstrecken, die aber durch die bestehenden Rückhaltebecken und Abschlagsmöglichkeiten in den Altrhein entschärft werden können. Insbesondere dieser Umstand spricht für die derzeitigen Überlegungen einer größeren städtebaulichen Entwicklung in Erfelden im Zuge der sog. Baulandoffensive Hessen.

Mithin soll die vorliegende Planung zwar eigenständig ohne die künftige Entwicklung hieran anschließender größerer Wohnbauflächen umgesetzt werden, da in zentraler Lage im Stadtgebiet an bestehende Nutzungen angeknüpft und diese funktional ergänzt werden, gleichwohl kann die vorliegende Planung ohne weiteres in eine mögliche größere städtebauliche Entwicklung integriert werden. Daher soll die angestrebte Entwicklung der Flächen abgesetzt von der geschlossenen Ortslage zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Angesichts der sportlichen Nutzungen ist auch aus immissionschutzrechtlicher Sicht eine Lage außerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhanges zu befürworten, obschon erste schalltechnische Untersuchungen bezogen auf die Vorkonzeptionen einer größeren Wohngebietsentwicklung gezeigt haben, dass auch ein räumlich vergleichsweise benachbartes Nebeneinander sportlicher Nutzungen und künftiger Wohnnutzungen immissionschutzrechtlich verträglich in Einklang gebracht werden kann. Die grundsätzliche Eignung der überwiegenden Flächen innerhalb des Plangebietes als Standort für entsprechende Gemeinbedarfsnutzungen wird im Übrigen bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Riedstadt bestätigt und durch die Inhalte und Ergebnisse des aktuellen Siedlungsflächenkonzeptes der Stadt Riedstadt unterstützt.

Hinsichtlich der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange kann angemerkt werden, dass im Zuge der geplanten Vorhaben überwiegend bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, sodass im Zuge der Planung eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur gegeben ist, auch wenn der Landwirtschaft im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weiterhin zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen werden. Angesichts der in den vergangenen Jahren jedoch im Rahmen zahlreicher Planungen erfolgten städtebaulichen Entwicklung von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich mit dem jeweils einhergehenden Flächenentzug wird dieser öffentliche Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Zugleich ist durch den Übergang der bislang nicht städtischen Flächen in das Eigentum der Stadt Riedstadt davon auszugehen, dass eine abwägungserhebliche Beeinträchtigung privater Belange der Landwirtschaft nicht gegeben ist.

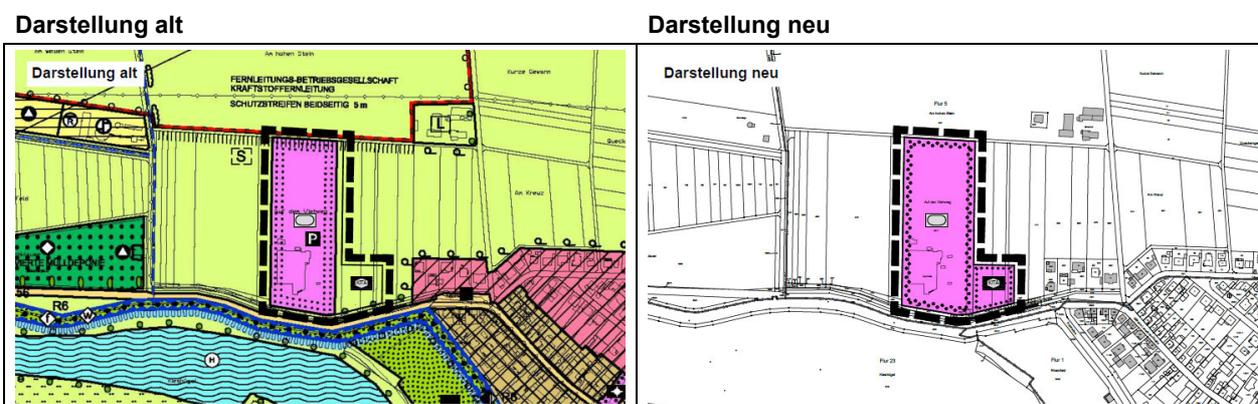
Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens jedoch unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange der Bevölkerungsentwicklung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber. Die Stadt Riedstadt verkennt dabei nicht, dass es sich bei den Flächen im Plangebiet um vergleichsweise hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt, die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen mit entsprechenden Wertigkeitsstufen aufgeführt sind. Andererseits ist in diesem Zusammenhang beachtlich, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2005 für den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits *Flächen für Sport- und Spielanlagen* und im Wesentlichen nur für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt werden. Mithin ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits überwiegend eine nicht landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, die als solche abgewogen ist und nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan konkretisiert wird. Ob und in welchem Umfang darüber hinaus im Zuge der sog. Baulandoffensive Hessen künftig eine weitergehende städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit einem weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebietes erfolgt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen. Die vorliegende Planung soll deshalb unabhängig von möglichen weiteren städtebaulichen Entwicklungen durchgeführt und umgesetzt werden, auch da die Anlage eines Cricket-Feldes bereits seit vielen Jahren vorgesehen ist und die Errichtung einer Kindertagesstätte angesichts des gesetzlichen Betreuungsanspruches und der aktuell nicht ausreichenden Betreuungsplätze in der Stadt Riedstadt dringend erforderlich ist. Zudem weist die Planung im Zusammenhang mit der sog. Baulandoffensive Hessen bislang ausschließlich den Stand einer ersten Vorkonzeption als Grundlage für eine weitergehende Prüfung der Machbarkeit und Umsetzung auf, ohne dass derzeit die genauen Inhalte und Flächenaufteilungen sowie der tatsächliche und nicht zuletzt auch eigentumsrechtlich verfügbare Umgriff konkret benannt werden kann. Daher ist jedenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine vollumfängliche Betrachtung des Gesamtgebietes im Hinblick auf die berührten Belange sachgerecht nicht möglich. Hierfür spricht auch, dass die vorliegende Planung zwar ohne weiteres in eine künftig gegebenenfalls mögliche größere städtebauliche Entwicklung integriert werden kann, letztlich aber unabhängig und selbst ohne weitergehende Entwicklungen umgesetzt werden soll.

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

2 Inhalt und Darstellungen

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 den überwiegenden Teil des Plangebietes bereits *Flächen für Sport- und Spielanlagen* und im Wesentlichen nur für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Da der angestrebte Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes teilräumlich geändert.



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung ist die Darstellung von *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung *Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)* sowie von *Flächen für Sport- und Spielanlagen* mit der Zweckbestimmung *Sportanlagen* zulasten der bisherigen Darstellungen. Dabei wurden zur Klarstellung auch die Flächen in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung einbezogen, für die im Flächennutzungsplan bereits *Flächen für Sport- und Spielanlagen* dargestellt werden.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist unmittelbar an der Kreisstraße K 156 westlich der Ortslage Erfelden gelegen. Über die Kreisstraße können sowohl die umliegenden überörtlichen Verkehrswege als auch die nächstgelegenen Stadtteile erreicht werden. Über die östlich der Ortslage Erfelden gelegene Bundesstraße B 44 ist die überörtliche **Anbindung** gewährleistet. Weiterhin ist das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer über die als Wirtschaftsweg ausgestaltete Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 156.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich teilweise innerhalb der **Bauverbotszone** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) der Kreisstraße K 156. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs von Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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 ist. 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 Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und Natura-2000-Verträglichkeitsprognose zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend 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 Flächen für den Gemeinbedarf sowie von Flächen für Sport- und Spielanlagen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen 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.

Angesichts der sportlichen Nutzungen ist auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Lage außerhalb des unmittelbaren Siedlungszusammenhanges zu befürworten, obschon erste schalltechnische Untersuchungen bezogen auf die Vorkonzeptionen einer größeren Wohngebietsentwicklung gezeigt haben, dass auch ein räumlich vergleichsweise benachbartes Nebeneinander sportlicher Nutzungen und künftiger Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich verträglich in Einklang gebracht werden kann.

Die Planung im Zusammenhang mit der sog. Baulandoffensive Hessen weist bislang jedoch ausschließlich den Stand einer ersten Vorkonzeption als Grundlage für eine weitergehende Prüfung der Machbarkeit und Umsetzung auf, ohne dass derzeit die genauen Inhalte und Flächenaufteilungen sowie der tatsächliche und nicht zuletzt auch eigentumsrechtlich verfügbare Umgriff konkret benannt werden kann.

Daher ist jedenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine vollumfängliche immissionsschutzrechtliche Bewertung des Gesamtbereiches sachgerecht nicht möglich. Hierfür spricht auch, dass die vorliegende Planung zwar ohne weiteres in eine künftig gegebenenfalls mögliche größere städtebauliche Entwicklung integriert werden kann, letztlich aber unabhängig und selbst ohne weitergehende Entwicklungen umgesetzt werden soll. Im Zuge der vorliegenden Planung werden insbesondere die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte in einem räumlichen Abstand von mindestens 50 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung am westlichen Ortsrand geschaffen. Im Hinblick auf die im Nordosten abgesetzt von der Ortslage befindliche landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung kann festgehalten werden, dass hier der Abstand zu aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftigen Nutzungen nicht verringert wird, zumal die bestehende Wohnbebauung nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße räumlich näher gelegen ist. Sollte dieser Abstand im Zuge einer möglichen weitergehenden städtebaulichen Entwicklung künftig verringert werden, ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit dann bezogen auf die konkret geplante Nutzung auf den jeweiligen Flächen gutachterlich zu bewerten und in den Planungen zu berücksichtigen.

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 weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens konkretisiert und berücksichtigt sowie im Rahmen der Erschließungsplanung 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 wird sichergestellt.

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. Die Einzelheiten werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens konkretisiert und berücksichtigt sowie im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die geplante Kindertagesstätte soll dabei über den im Bereich der als Wirtschaftsweg ausgestalteten Verlängerung der Wilhelm-Leuschner-Straße verlegten Mischwasserkanal DN 500 entwässert werden, wobei hier vorrangig die Schmutzwasserentsorgung angebunden werden soll und im Rahmen der Bauantragstellung der Nachweis zur Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser geführt wird.

Oberirdische Gewässer

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

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 G057.pdf abgerufen werden.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden daher Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie durch die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen.

7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige jedoch Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung bzw. im direkten Umfeld liegen **Bodendenkmäler** (historische Straßenführungen), die nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt sind. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Seitens des Landeamtes für Denkmalpflege Hessen wird in der Stellungnahme vom 22.08.2019 darauf hingewiesen, dass anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine **Baubeleitung** durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen ist. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

9 Sonstige Angaben und Hinweise

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in den Stellungnahmen vom 08.08.2019 und 05.12.2019 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes 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.

Die entsprechenden Untersuchungen wurden seitens der Stadt Riedstadt bereits veranlasst. Hierbei wurden seitens der beauftragten Firma PD BOHR- UND SONDIERGESELLSCHAFT MBH an zwei Stellen kampfmitteltechnisch relevante Objekte gefunden. Bei den übrigen Verdachtsobjekten hingegen handelte es sich hauptsächlich um Metallschrott sowie Baustahl und andere Vermüllungen. Entsprechend konnten diese Anomalien aus dem Kampfmittelverdacht entlassen werden.

Auf Basis der Oberflächensondierungen sowie der daran anknüpfenden Nachsondierung und Beräumung konnte somit eine abschließende kampfmitteltechnische Bewertung des gesamten Untersuchungsgebietes vorgenommen werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in den Stellungnahmen vom 16.08.2019 und 13.01.2020 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportanlagen und Kindertagesstätte Erfelden“ erfolgt, wird im Übrigen auf den Bebauungsplan und die Ausführungen in der zugehörigen Begründung verwiesen.

10 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 21.02.2019, Bekanntmachung: 02.08.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 05.08.2019 – 23.08.2019, Bekanntmachung: 02.08.2019

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 30.07.2019, Frist: 23.08.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 10.02.2020 – 13.03.2020, Bekanntmachung: 31.01.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: 29.01.2020, Frist: 13.03.2020

Feststellungsbeschluss: __.__.____

/Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag und Natura-2000-Verträglichkeitsprognose, Stand: 09.04.2020