

Stadt Riedstadt

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

Begründung, Stand 25.02.2020

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

Auftraggeber:

Stadt Riedstadt

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz – Elsas – Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2199

Fax +49 711 6454-2100

www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart – Projektleiterin

Stuttgart, den 25.02.2020

Inhalt

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

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

A. Planungsvorhaben

1. Anlass und Erfordernis der Planung

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

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

2. Ziele der Planung

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

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

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

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

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

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

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

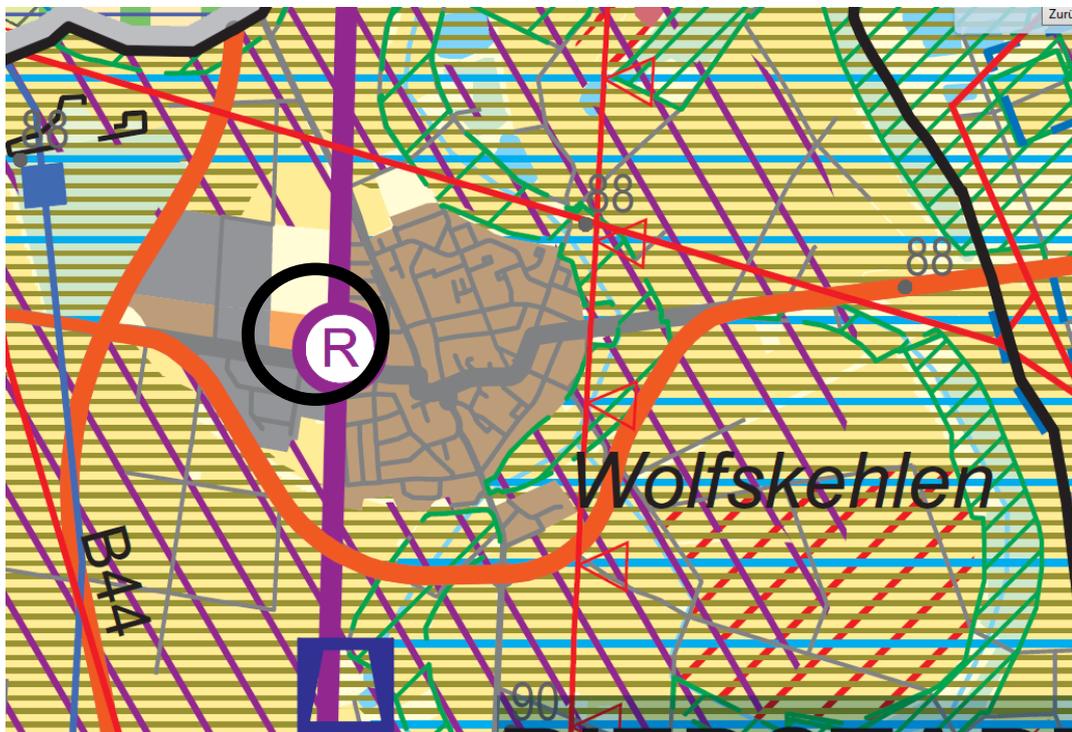


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010

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

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

3.2 Flächennutzungsplan

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

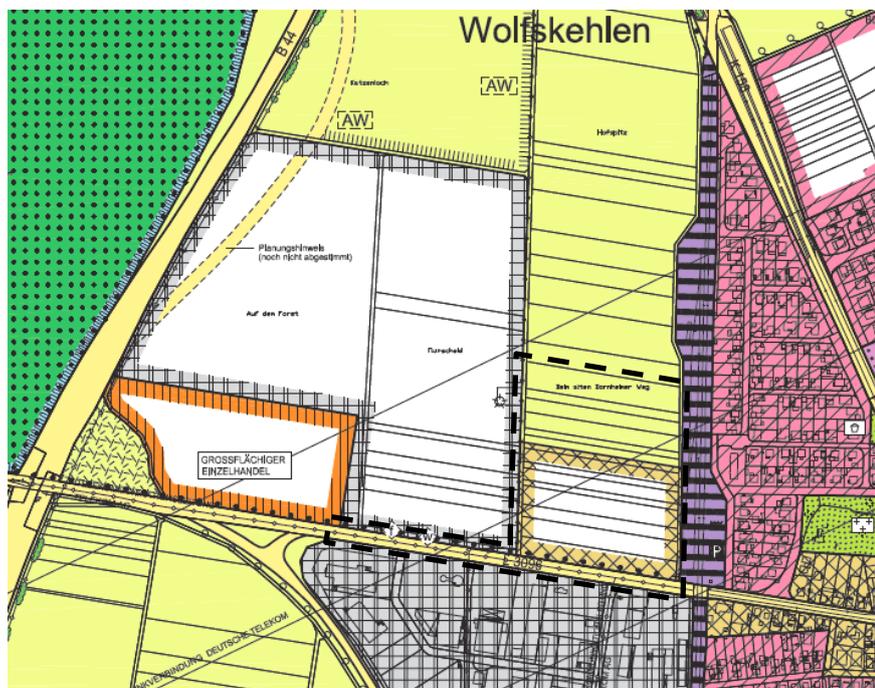


Abbildung 2:
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt, rechtskräftig seit 07.07.2006

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

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

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

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

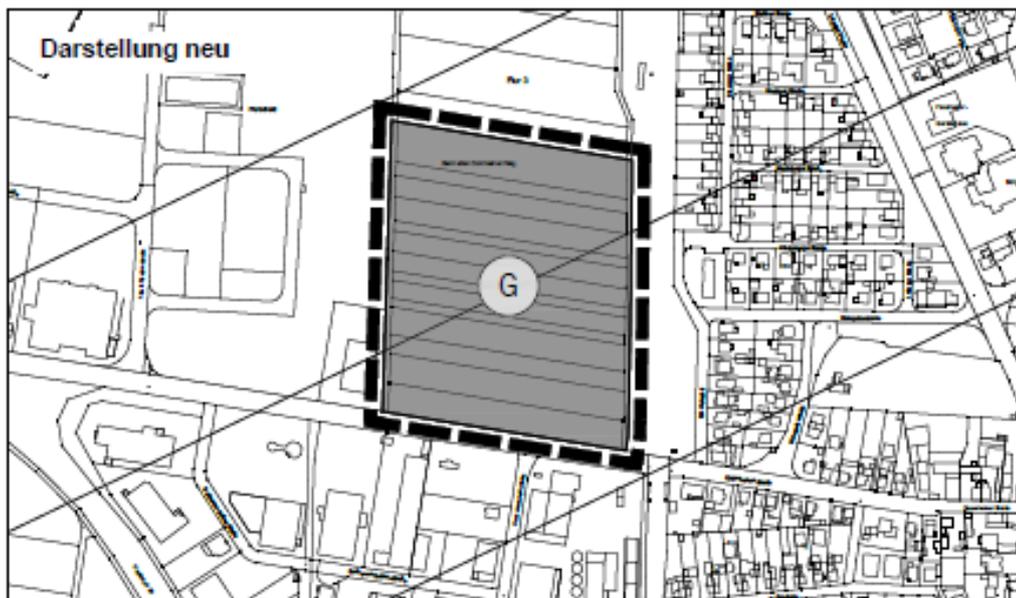


Abbildung 3: Entwurf FNP-Änderung „Auf dem Forst II“ (Luftbild Stadt Riedstadt Stand 2015)

4. Plangebiet

4.1 Lage und Beschreibung

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

Die Flurstücke des Plangebiets werden derzeit als Ackerbaufläche landwirtschaftlich genutzt.

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

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



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

4.2 Eigentumsverhältnisse

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

4.3 Vorhandene Verkehrserschließung

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

4.4 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

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

5. Bebauungsplanverfahren

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

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



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

5.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

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

5.3 Rechtsverfahren

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

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

6. Städtebauliche Zielsetzung

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

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

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

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

7. Flächenberechnung

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

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

B. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

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

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

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

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

14

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ

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

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

2.3 Bezugshöhen

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

3. Bauweise

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

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

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

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

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

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

8.1 Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen

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

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

8.2 Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexions- einwirkungen

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

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

Dachbegrünung

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

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

Baugrundstücke

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

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

Öffentliche Grünfläche und privater Pflanzgebotstreifen

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

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

Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

10. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers

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

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

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

1. Äußere Gestaltung der Anlagen

1.1 Fassaden der Hauptgebäude

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

1.2 Dachform/-neigung/-deckung

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

20

2. Gestaltung der Einfriedungen

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

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

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

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

4. Werbeanlagen

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

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

D. Fachplanungen und Untersuchungen

1. Artenschutz

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

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

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

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

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

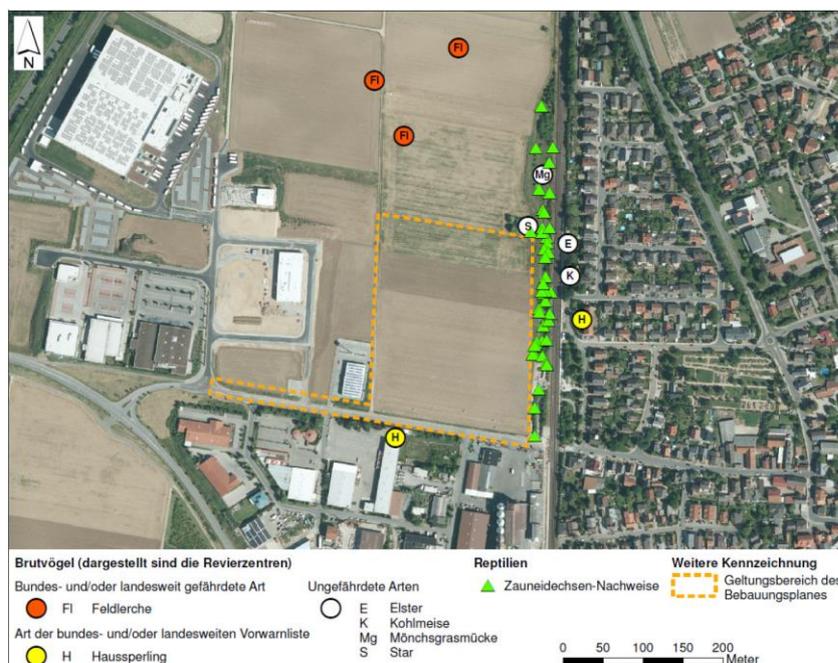


Abbildung 6: Revierzentren der Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet sowie Nachweis der Zauneidechse (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; IUS Institut für Umweltstudien)

2. Umweltbericht

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bebauung des Gebietes erfolgt nach den energetischen Anforderungen insbesondere der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Die Nutzung von regenerativen Energien, insbesondere der Sonneneinstrahlung und der Tiefengeothermie ist im Gebiet möglich.

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

3. Schalltechnische Untersuchung

3.1 Gewerbelärm

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

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

24

3.2 Verkehrslärm

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

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

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

3.3 Schallschutzmaßnahmen

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

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

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

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

4. Verkehrsuntersuchung

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

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

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

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

5. Baugrunduntersuchung

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

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

6. Bodendenkmäler

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

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

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

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

7. Kampfmittel

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

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

E. Gutachten

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

Aufstellung

Stadt Riedstadt

Riedstadt, den __. __. ____

Marcus Kretschmann, Bürgermeister

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Forst II“

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen und Beschlussvorschläge, Stand 25.02.2020

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Frist vom 25.11.2019 bis 03.01.2020
		Stellungnahmen eingegangen am
1	Stellungnahme 1.1	02.01.2020
2	Stellungnahme 1.2	07.01.2020

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
1	<p>Stellungnahme 1.1</p> <p>Schreiben vom 02.01.2020</p>	<p>Nachdem es bei der Organisation des ursprünglichen Besprechungstermins am 30. Oktober 2019 zu einem Missverständnis gekommen war, hatten wir auf Ihre Anregung die Entwurfsplanung der Stadt Riedstadt mit Herrn Sachverständigen Reichert, Frau Stahl von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sowie mit Herrn Sachverständigen Stage und Vertretern der RWZ am 12. November 2019 erörtert. Sie berichteten, die Planung der Stadt Riedstadt sei bereits relativ weit vorangeschritten. Es bestehe ein hohes Interesse, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen, damit große Teile des Plangebiets an einen Gewerbebetrieb veräußert werden könnten, der die Nähe zu Transgourmet suche.</p> <p>Für die RWZ hatte ich darauf hingewiesen, dass die mit Schreiben vom 5. Januar 2018 herausgestellten Bedenken gegen den Planentwurf weiterhin bestehen und der RWZ-Standort beeinträchtigt wird, sofern der Satzungsbeschluss gefasst wird. Mit dem Bebauungsplan sollen zwar nur gewerbliche Vorhaben zulässig gemacht werden, die jedoch auch einen gewissen Schutzanspruch haben. Ferner gibt es auf der anderen Seite der Eisenbahntrasse seit vielen Jahren schutzbedürftige Wohnbebauung. Soweit zusätzliche Gewerbebetriebe an den RWZ-Standort heran rücken, entstehen einerseits schutzwürdige Nutzungen. Andererseits ist nicht ausgeschlossen, dass die zu beachtenden Immissionswerte bei den vorhandenen Wohngebäuden durch die Summe aller künftig zulässigen und vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der Eisenbahn überschritten werden.</p> <p>Die RWZ hat zwar Verständnis für die Planung der Stadt Riedstadt. Soweit sie aber zu einer Gefährdung oder Behinderung des RWZ-Betriebs führt, kann die Planung nicht hingenommen werden. Die Möglichkeiten eines Kompromisses hatten wir erörtert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt westlich der Bahnstrecke 4010 Mannheim - Frankfurt/Main-Stadion) in der unmittelbaren Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbeflächen, östlich der Bahn finden sich vorhandene Wohn- und Mischgebietsflächen mit schutzwürdigen Nutzungen. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft liegt an diesen schutzwürdigen Nutzungen eine gewerbliche Geräuschvorbelastung vor. Der Fachbeitrag Schall befasst sich daher mit folgenden Aufgabenstellungen.</p> <p>a) Gewerbelärm: Bestimmung der künftigen zulässigen Schallabstrahlung des Plangebiets durch eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung der Vorbelastung auf Basis der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006. Die Grundlage zur Bewertung der Schutzwürdigkeit umliegender Nutzungen ist die DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002 in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der geänderten Fassung vom 09. Juni 2017.</p> <p>b) Verkehrslärm im Plangebiet: Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs auf das Plangebiet. Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen ist die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Da die Stadt Riedstadt bereits die erneute Offenlage des Planentwurfs beschlossen hatte, sind die zeitlichen Spielräume eng. Die LBBW und MODUS CONSULT hatten verschiedene Unterlagen unmittelbar übersandt. Nach der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Riedstadt wird der Planentwurf in der Zeit vom</p> <p style="text-align: center;">25. November 2019 bis zum 3. Januar 2020</p> <p>öffentlich ausgelegt. Damit ist die RWZ verpflichtet, zu dem Planentwurf Stellung zu nehmen. Daher weise ich für unsere Mandantin zu dem Entwurf auf das Folgende hin:</p> <p>Im Namen der RWZ rege ich an, die Belange der ansässigen Unternehmen, insbesondere der RWZ intensiver zu berücksichtigen.</p> <p>Nach den Planunterlagen ist nicht vermieden, dass der Betrieb der RWZ - vereinfacht gesagt - auf den Bestand gesetzt wird. Künftig notwendige Änderungen oder Erweiterungen wären nicht zulässig.</p> <p>Ferner könnten gewerbliche Nutzungen an den RZW-Standort heranrücken, obwohl nicht sichergestellt ist, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (IRW) eingehalten werden.</p> <p>Schließlich sind Beeinträchtigungen des RWZ-Betriebs durch künftig zulässige Betriebe, den Erschließungsverkehr sowie die Bushaltestelle zu erwarten. Daher sollte die Zulässigkeit von Vorhaben reduziert werden, die Emissionen verursachen dürfen. Der Entwurf sollte zu der Art und zum Maß der Bebauung reduziert werden. Alternativ sollten aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Von den verschiedenen Fehlern, an denen der Entwurf leidet, sei beispielhaft auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>1. Der Text der Bekanntmachung des Planentwurfs entspricht nicht den aktuellen Anforderungen. Insbesondere sind die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine Verpflichtung, sondern lediglich die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Es ist nicht zu erkennen, dass betriebsansässige Firmen durch den Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ eingeschränkt werden. Bei den ansässigen Firmen handelt es sich, so wie beim Plangebiet selbst um Gewerbegebiete. Bei Gebieten gleicher Nutzungsarten sind gegenseitige Störungen ausgeschlossen, da auch jedes Gewerbegebiet für sich in der Nachbarschaft die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten muss. Änderungen oder Betriebserweiterungen sind immer nur dann möglich, wenn in der nächstgelegenen schutzwürdigen Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. – wie im Plangebiet selbst – das zulässige Lärmkontingent nicht überschritten wird.</p> <p>Beeinträchtigungen durch künftige Betriebe, Erschließungsverkehr oder die geplante Bushaltestelle können nicht erkannt werden. Der Betrieb der RWZ hat keinen Anspruch auf eine Nutzungsfreihaltung seines Umfeldes. Die im Bebauungsplan festgelegte Art und das Maß der baulichen Nutzung sind der Umgebung und dem Zweck angemessen. In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Alle vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind aufgeführt. Des</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Umweltinformationen nicht sachgerecht und vollständig benannt.</p> <p>2. Der Bebauungsplan verstößt gegen die Vorgaben des Regionalplans Südhessen 2010. Soweit unter Nr. 3.1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs herausgestellt wird, eine Fläche unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha dürfe in Anspruch genommen werden, geht dies fehl.</p> <p>Die Privilegierung für Flächen kleiner 5 ha darf nicht angewandt werden. Die Stadt Riedstadt unterläuft die Regelung, indem die eigentliche Bauleitplanung auf mehrere Bebauungspläne aufgeteilt wird, denen Geltungsbereich jeweils gerade unter 5 ha liegt.</p> <p>Selbst wenn - entgegen der hier vertretenen Auffassung - von dem 5 ha Privileg gebraucht gemacht werden dürfte, sind die Voraussetzungen nicht eingehalten. Das Plangebiet weist 5,7 ha auf. Bestehende Verkehrsflächen dürfen nicht herausgerechnet werden. Außerdem werden sie an die vorgesehene Planung angepasst.</p> <p>Ein Zielabweichungsverfahren ist erforderlich, das nicht erfolgreich durchgeführt werden kann.</p> <p>3. Die Sachverhalte für die Bewertung der Folgen sind nicht sachgerecht aufgearbeitet:</p> <p>a) Die Verkehrsuntersuchung greift zu kurz.</p> <p>Obwohl drei Verkehrsuntersuchungen erstellt wurden, ist der zu erwartende Verkehr nicht sachgerecht ermittelt.</p> <p>Für die Ermittlung der aktuellen Verkehrsdaten wurden Erhebungen an einzelnen Tagen durchgeführt. Sie lassen aber kein repräsentatives Ergebnis zu. Die Erhebungszeiträume sind viel zu gering und berücksichtigen wichtige Zeiträume nicht.</p>	<p>Weiteren sind die umweltbezogenen Informationen inklusive ihrer Fundstelle in Gutachten bzw. in Stellungnahmen benannt. Die aktuellen rechtlichen Anforderungen sind damit vollumfänglich erfüllt.</p> <p>Laut dem Regionalplan Südhessen 2010 dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorranggebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung" ausgewiesen sind (Z3.4.2-4).</p> <p>Es liegen nicht mehrere Bebauungspläne, sondern lediglich der eine Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ vor.</p> <p>Die Gesamtabgrenzung weist eine Fläche von 5,7 ha auf. Davon sind 0,8 ha Straßenfläche im Bestand abzuziehen, die für Anpassungen in die Gebietsabgrenzung aufgenommen wurde.</p> <p>Für das Plangebiet liegt daher eine Flächenneuausweisung von 4,9 ha vor, ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Regierungspräsidium Darmstadt bestätigt diesen Standpunkt.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung wurde gemäß den entsprechenden Richtlinien durchgeführt. Es ist Stand der Technik, die Erhebung des bestehenden Verkehrsaufkommens an einem einzelnen repräsentativen Werktag durchzuführen. Von diesem repräsentativen Werktag wird die vor- und die nachmittägliche Spitzenstunde ermittelt (Stunde mit dem höchsten Kfz-Verkehrsaufkommen) und den Berechnungen zur Verkehrsqualität der Anschlussknotenpunkte zu Grunde gelegt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Insbesondere der Erschließungsverkehr für den RWZ-Standort ist nicht sachgerecht berücksichtigt.</p> <p>Wie Hessen Mobil mit Schreiben vom 10. Januar 2019 zutreffend herausstellt, kann es wegen der geringen Länge der Aufstellfläche für die von der B 44 kommenden Linksabbieger zu einer Störung der Verkehrsabläufe auf der B 26 führen. Ferner ist die Erreichbarkeit der Linksabbiegerspur Richtung Süden nicht gewährleistet. Die angedachte Beobachtung des künftigen Verkehrs ist nicht ausreichend.</p>	<p>Sämtliche Verfahren zur Bestimmung der Verkehrsqualität sind auf Stundenintervalle ausgelegt. Der zu erwartende Verkehr wurde für einen durchschnittlichen Werktag auf der Basis von 24h und für die Spitzenstunden ermittelt. Die zu beurteilenden neuen Nutzungen in „Auf dem Forst II“ verursachen Samstags und Sonntags sehr wenig Zusatzverkehr und müssen daher an diesen Tagen nicht betrachtet werden. Der werktägliche Zusatzverkehr ist im Jahresverlauf stets vergleichbar hoch. Außer während der Ferienzeiten sind keine maßgeblichen Schwankungen zu erwarten.</p> <p>Die bestehenden Straßenräume in der Oppenheimer Straße werden durch die Darstellungen des Bebauungsplans nicht eingeschränkt. Es werden lediglich fehlende Fußwege (einseitig) ergänzt. Insofern die bestehende Situation unzureichend ist (z.B. zu wenig Aufstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge) ist dies keine Situation, die durch den Bebauungsplan und die zu erwartenden Nutzungen verschlechtert wird.</p> <p>Aufgrund einer ausgeprägten Lastrichtung (vormittags hin zu den neuen Nutzungen und nachmittags fort von den neuen Nutzungen) könnte der zu erwartenden Mehrverkehr in der Oppenheimer Straße ohne maßgebliche Einschränkungen auch in einem einstreifigen Querschnitt abgewickelt werden. Siehe dazu auch Abschnitt 5.1 der Verkehrsuntersuchung. Daher kommt es nicht zu Einschränkungen der Erschließung der neuen Gewerbefläche, wenn die zweistreifige Oppenheimer Straße zu bestimmten Zeiten von abgestellten oder wartenden landwirtschaftlichen Fahrzeugen belegt ist. Es sind lediglich im angemessenen Maß Ausweichflächen freizuhalten, um gelegentliche Begegnungsfälle im fließenden Verkehr abzuwickeln.</p> <p>Hierzu siehe Stellungnahme Hessen Mobil, Schreiben vom 07.01.2020 (TöB lfd. Nr. 22):</p> <p>„Mit Inbetriebnahme des Gewerbegebietes „Auf dem Forst II“ wird sich die Anzahl der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge für das vorgenannte Gewerbegebiet erhöhen. Die verkehrlichen Kapazitätsreserven der umliegenden bestehenden Lichtsignalanlagen B 26/Oppenheimer Straße und B 44/B 26 inkl. deren Linksabbie-</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>b) Die Ermittlung der Emissionen ist nicht sachgerecht. Mit dem „Fachbeitrag Schall“ vom September 2019 sollen der Gewerbelärm sowie der Verkehrslärm in und außerhalb des Plangebiets beurteilt werden. Die Ausarbeitung ist vergleichsweise ungewöhnlich. Beispielhaft sei auf Folgendes hingewiesen:</p> <p>aa) Die von den zulässigen Vorhaben innerhalb des Plangebiets ausgehenden Emissionen werden nicht sachgerecht beurteilt. Wie aus der Aufgabenstellung (S. 6)</p>	<p>gerspuren sind jedoch schon im Bestand an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit.</p> <p>Im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern der Stadt Riedstadt und Hessen Mobil am 22.07.2019 hat man sich auf folgendes Vorgehen geeinigt. In einem Beobachtungszeitraum von 3 Jahren ab Inbetriebnahme des Gewerbegebietes wird die Leistungsfähigkeit der Knoten B 26/Oppenheimer Straße und B 44/B 26 beobachtet. Ein Rückstau des Verkehrs der jeweiligen Linksabbiegerspuren in den Verkehr der durchgängigen Fahrspuren ist auszuschließen. Die Gewerbegebietserweiterung darf sich nicht negativ auf die Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straßen auswirken.</p> <p>Sofern sich innerhalb des gesetzten Zeitfensters von 3 Jahren die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte B 26/Oppenheimer Straße und B 44/B 26 verschlechtert, so ist auf Kosten der Stadt Riedstadt eine Verlängerung der jeweiligen Linksabbiegerspuren zu veranlassen. Die Stadt Riedstadt hätte in diesem Zusammenhang auch das Baurecht zu schaffen.</p> <p>In Bezug auf die genannten Punkte ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Riedstadt und Hessen Mobil abzuschließen um die einzelnen Auflagen rechtlich verbindlich festzuhalten.“</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme von Hessen Mobil werden vollumfänglich beachtet und umgesetzt.</p> <p>Dies kann nicht nachvollzogen werden. Die Aufgabenstellung (Seite 6 des Fachbeitrags Schall) benennt die zur Beurteilung notwendigen Grundlagen, d.h. die DIN 18005 und die DIN 45691 für den Planentwurf, d.h. ohne Schallschutzmaßnahmen. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung führt dann zum Bebauungsplan, in dem die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Vorgehensweise ist verbindlich vorgegeben.</p> <p>aa) Den Plänen 2, 3 und 6 des Fachbeitrags Schall können die Ergebnisse der freien Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes ohne jegliches Bauvorhaben entnommen werden. Die</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>und den Plänen 4 bis 7 erkennbar, wird ein konkretes Vorhaben beurteilt, obwohl kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Demgegenüber sind auch andere Vorhaben zulässig, deren Emissionen nicht beurteilt wurden.</p> <p>bb) Die Ermittlung des von dem Schienenverkehrs ausgehenden Lärms greift zu kurz. Bei den Zugmengen, -längen, -geschwindigkeiten und sonstigen schalltechnischen Parametern und Emissionspegeln des Schienenverkehrs ist der Prognosehorizont 2025 nicht sachgerecht. Die Annahme von 80 % umgerüsteter Güterzüge wegen der sogenannten Flüsterbremse reicht nicht aus.</p> <p>Die Diskussion der aktiven Schallschutzmaßnahmen in Nr. 4.5.5 wird zu Unrecht reduziert auf die Innenraumbetrachtung.</p> <p>Die Überlegungen zur Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume in Nr. 4.5.7 enden zu früh.</p>	<p>Pläne 4, 5 und 7 umfassen die Ergebnisse bei realer Schallausbreitung. Der Fachbeitrag Schall zeigt damit auf, wie eine Bebauung als Schallschutz innerhalb des Plangebietes dienen kann und ermöglicht damit auch die Betrachtung der Auswirkungen auf das Umfeld (siehe Kapitel 6 des Fachbeitrags).</p> <p>bb) Der Ansatz des Prognosehorizontes 2025 sowie der Ansatz von 80% umgerüsteten Zügen stellt den Worst-Case-Fall dar und ist damit sachgerecht. Weiterreichende Prognosen (seitens der DB AG bis maximal 2030) beinhalten einen Umrüstungsgrad der Güterzüge von 100% und sind daher aus schalltechnischer Sicht leiser, als die Zahlen aus 2025. Zahlen aus dem Bestand ohne Umrüstung der Güterzüge können nicht mehr angesetzt werden, da die Umrüstung der Güterzüge bis Ende 2020 abgeschlossen sein muss und bei Nichteinhalten Fahrverbote oder sonstige Strafmaßnahmen nach den Vorgaben des 'Gesetz zum Verbot des Betriebs lauter Güterwagen (Schienenlärmschutzgesetz - SchlärmschG)' vom 20.07.2017 umgesetzt werden. Zudem hat das Eisenbahn-Bundesamt in der Verfügung vom 11.01.2015 (Az.: 23.10-23pv/003-2300#027) den Umrüstungsgrad der Güterzugwagons auf leise Bremsen in Höhe von 80% im Prognosefall 2025 festgelegt.</p> <p>Bei Gewerbegebieten handelt es sich um die am wenigsten störempfindliche Gebietskategorie, die im Gegenteil selbst ein Störpotential aufweist. Das heißt, dass es schutzwürdigen Nutzungen im GE im Sinne der DIN 18005 zumutbar ist, Außenpegeln von 65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht durch Gewerbelärm ausgesetzt zu sein. Da solche Pegel das Niveau der zulässigen Geräuscheinwirkungen durch Verkehr zumindest am Tag erreichen, kann daraus geschlossen werden, dass das Schutzziel der Nutzungen eher im Innenraum, als an der Fassade gesehen wird. Eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuschen der Bahnstrecke kann keinen Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des gebietseigenen Gewerbelärms bieten.</p> <p>Diese Überlegungen ermöglichen es einem Interessenten innerhalb des Baugebietes individuelle Planungen unter Berücksichtigung der gesunden Arbeitsverhältnisse umzusetzen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bei den Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden ist bei Nr. 4.5.8 nicht ersichtlich, ob das richtige Regelwerk zugrunde gelegt wurde. Der Vorschlag in Nr. 4.6 für textliche Festsetzungen mit Lärmpegelbereichen ist nicht sachgerecht und die vorgeschlagene Abweichung nicht umsetzbar.</p> <p>cc) Der Gewerbelärm ist nicht fachgerecht aufgearbeitet.</p> <p>Die Ermittlung der Vorbelastungen greift zu kurz. Die im Plan 1a für das Betriebsgrundstück unserer Mandantin herausgestellten Emissionen liegen mit 55 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts (<i>Anmerkung: korrigiert auf 45 dB(A) nachts entsprechend der Stellungnahme 1.2</i>) deutlich hinter den übrigen Gewerbegebietsflächen in der näheren Umgebung mit 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Eine rechtliche Grundlage dafür ist nicht ersichtlich. Der Gutachter entnimmt zu Unrecht dem Bebauungsplan für das Betriebsgrundstück unserer Mandantin eine Beschränkung der Emissionen. Im Übrigen darf aufgrund erteilter Genehmigungen von dem Betrieb der RWZ deutlich mehr Lärm emittiert werden.</p> <p>Bereits aufgrund der Vorbelastung könnten in dem Gewerbegebiet unmittelbar entlang der Oppenheimer Straße keine Gewerbebetriebe errichtet werden, die Emissionen verursachen. Außerdem ist bei der Wohnbebauung jenseits der Eisenbahntrasse der IRW bereits ausgeschöpft, so dass die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu einer Überschreitung des IRW führen würde.</p> <p>Der Fachbeitrag Schall sollte aktualisiert und entsprechend den geltenden Normen fortgeschrieben werden. Derzeit ist nicht</p>	<p>Das zu Grunde gelegte Regelwerk (DIN 4109) ist auf Seite 16 unten im Fachbeitrag Schall dezidiert benannt.</p> <p>Die textliche Festsetzung ist sachgerecht. Die vorgeschlagenen Abweichungen sind umsetzbar. Sämtliche Nachweise sind mit dem Bauantrag vorzulegen.</p> <p>Der Fachbeitrag wurde mit Stand 25.02.2020 aktualisiert. Die in der Baugenehmigung vom 14.04.2003 getroffene Auflage des Einhaltens der Immissionsrichtwerte im GE sowie im WA entsprechend der TA Lärm wird in der aktuellen Fassung dahingehend umgesetzt, als dass für die Teilfläche der RWZ ein Lärmkontingent von 60 / 45 dB(A)/m² als Vorbelastung in Ansatz gebracht wurde. Wie dem 'Plan 8' entnommen werden kann, berechnen sich somit als Vorbelastung aller umliegender Gewerbeflächen Beurteilungspegel von 55,2 / 40,2 dB(A) tags / nachts am Immissionsort 9 (Gartenstraße 30). Der maßgebende Immissionsrichtwert wird nach der TA Lärm, die eine mathematische Rundung der Pegel zulässt, noch eingehalten. Nach den Regelungen der TA Lärm, Kapitel 3.2.1 darf auch im Fall einer - hier nicht vorliegenden - Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Am Immissionsort 9 in der Gartenstraße beträgt die Zusatzbelastung aus dem geplanten Gewerbegebiet 43,2 / 28,2 dB(A) tags / nachts. Damit liegt die Zusatzbelastung hier um 12 dB(A) tags / nachts unter der Vorbelastung. Daher ist eine Errichtung/Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen an der Oppenheimer Straße möglich und zulässig.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung des Fachbeitrags Schall wurde die Lärmkontingentierung der geplanten Gewerbegebietsfläche unter</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>ausgeschlossen, dass Richtwertüberschreitungen vermieden werden. Da für den Gewerbelärm Summenpegel in künftigen Genehmigungsverfahren zu ermitteln wären, könnten Änderungen oder Erweiterungen bei der RWZ schwierig oder unmöglich werden.</p> <p>4. Beeinträchtigungen der Erschließung des RWZ-Standorts sind nicht ausgeschlossen.</p> <p>Entlang der Oppenheimer Straße ist eine Verkehrsgrünfläche festgesetzt. Inwieweit sie mit dem Bestand übereinstimmt oder Änderungen vorgenommen werden, ist ohne weitere Informationen nicht erkennbar. Nach erster Einschätzung ist die Verkehrsgrünfläche umfangreicher als der Bestand. Sollte die Zufahrtsmöglichkeit des Betriebsgrundstücks hierdurch eingeschränkt werden, regen wir an, diese Einschränkung zurückzunehmen. Die Erschließung des Betriebsgrundstücks durch Auflieger, Sattelschlepper, Silofahrzeuge usw. muss weiterhin möglich bleiben.</p> <p>Für die RWZ rege ich an, die Umgestaltung der Oppenheimer Straße konkret darzustellen. Die Entwurfsplanung erweckt den Eindruck, die von Fahrzeugen befahrbare Straßenbreite werde verringert. Es sollte aufgearbeitet werden, ob der Erschließungsverkehr für den RWZ-Standort weiterhin möglich ist und ob Beeinträchtigungen durch den sonstigen wie den aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehr entstehen können. Nachteile für den Verkehr müssen vermieden werden.</p> <p>Auch die Nutzung der als Bushaltestelle vorgesehene Fläche muss daraufhin überprüft werden, ob die Erschließung des RWZ-Standorts, insbesondere während der Ernte sachgerecht möglich ist.</p>	<p>Berücksichtigung der tagsüber um 5 dB(A)/m² höheren Emissionspegel der Fläche der RWZ nachberechnet. Die Ergebnisse der Kontingentierung finden sich in der Anh-Tab. 2, die Summenpegel aus Vorbelastung in Plan 8 und die Gesamtbelastung in Plan 12.</p> <p>Die Ergebnisse zeigen deutlich auf, dass eine Neuausweisung des Gewerbegebietes trotz der vorhandenen Vorbelastung möglich und zulässig ist. An den Festsetzungen zur Lärmkontingentierung des gegenständlichen Bebauungsplans sind keine Änderungen erforderlich.</p> <p>Die Verkehrsgrünfläche wurde auf Grund der Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Entwurf der Planzeichnung bereits zurückgenommen. Die Zufahrtsmöglichkeit des Betriebsgrundstücks ist weiterhin gewährleistet.</p> <p>Eine Konkretisierung erfolgt in der Ausführungsplanung. Der Erschließungsverkehr für den RWZ-Standort wird gegenüber dem jetzigen Status nicht beeinträchtigt.</p> <p>Wird beachtet.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Es wird angeregt, die Bushaltestelle zu verlegen. Sie sollte nicht in der Oppenheimer Straße angesiedelt werden, sondern unmittelbar in der Planstraße C bei dem Park & Ride-Parkplatz. Die Vorteile für den Verkehr werden eine geringfügige Reduzierung der gewerblichen Baufläche überwiegen.</p> <p>5. Die RWZ will ihren Betrieb für Agrartechnik, Ihren Raiffeisenmarkt, die Getreideannahmestelle mit weiteren Hallen aufrechterhalten und künftig weiterentwickeln. Damit Änderungen oder Erweiterungen möglich sind, sollten Einschränkungen durch weitere Bauleitplanung in der Nachbarschaft nicht dazu führen, dass zu beachtende Emissionswerte z.B. durch die in dem neuen Plangebiet zulässigen Betriebe ausgeschöpft oder überschritten werden.</p> <p>6. Nur vorsorglich wird angeregt, weiteren Themen nachzugehen und Änderungen vorzunehmen:</p> <p>a) Das Plangebiet erstreckt sich auf eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die eine besonders hohe Bodenqualität hat. Die Ansiedlung gewerblicher Betriebe überwiegt nicht das Interesse am Erhalt derart guter Böden für die Landwirtschaft. Insoweit greift die Ausgleichsdiskussion zu kurz. Im Übrigen ist sie nicht sachgerecht, da die vorgenommene Berechnung Fehler enthält.</p> <p>b) Die Festsetzungen zum Schutz vor unzulässigen Reflexionswirkungen greifen zu kurz, da die temporären Containermulden (S. 16) nicht berücksichtigt wurden.</p>	<p>Für einen günstigeren Verkehrsablauf und zur Vermeidung einer Gefahrenlage für Buspassagiere wird die Haltestelle nicht in einen Bereich ein- und ausparkender PKW gelegt.</p> <p>Eine Weiterentwicklung sowie eine Aufrechterhaltung des Betriebs der RWZ ist im Rahmen der Regelungen der bindenden TA Lärm weiterhin möglich. D.h. der Betrieb auf den Flächen der RWZ muss weiterhin im Umfeld die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, wie z.B. auch in der Baugenehmigung vom 14.04.2003 beschieden, einhalten. Überschreitungen sind dabei nicht möglich. Auch zukünftig sind für die RWZ nicht die angrenzenden Gewerbeflächen die potentiell betriebseinschränkende Nutzungen, sondern die östlich der Bahn gelegenen Wohnnutzungen im Bereich der Garten- und Kinzigstraße.</p> <p>Bei der Entwicklung neuer Bauflächen müssen immer die Belange der Stadtentwicklung mit denen des Erhalts landwirtschaftlich genutzter Böden abgewogen werden. Für die Stadt Riedstadt überwiegen an dieser Stelle die Belange der Stadtentwicklung. In der Umweltprüfung werden die Beeinträchtigungen nach den aktuellen Arbeitshilfen bilanziert und Maßnahmen für einen vollständigen Ausgleich benannt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Fehler in der Berechnung sind nicht bekannt.</p> <p>Es wurden ausdrücklich nur temporäre Containermulden bis zu 3,0 m Höhe zugelassen. Es handelt sich daher um temporäre Erscheinungen, die nicht in die Berechnungen einfließen (können). Die Reflexionswirkung von z.B. Containermulden tritt aufgrund der geringen reflektierenden Flächen in Bodennähe nur lokal, d.h. im Bereich, der durch die vorhandene Lärmschutzwand abgeschirmt ist, auf. Daher sind diese im Vergleich zur Reflexionswirkung einer hohen durchgehenden Bebauung schalltechnisch vernachlässigbar und tragen nicht zu Pegelerhöhungen bei.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>c) Die Festsetzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung enthält Fehler. Die jeweiligen Bezugsgrundlagen sind nicht hinreichend bestimmt und definiert.</p> <p>d) Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den geringfügigen Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, nicht möglich.</p> <p>e) Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen scheint der Plangeber davon auszugehen, dass das Grundstück kein Gefälle hat. Tatsächlich weist die Topografie aber Schwankungen von bis zu 1,5 m auf.</p> <p>f) Die Gefahren durch Überschwemmungen sind nicht sachgerecht aufgearbeitet.</p> <p>g) Die zusätzliche Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten (Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen) hätten bei den Überlegungen für das Plangebiet im Übrigen sowie bei der Emissionsbeurteilung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>h) Die Aufteilung der Verkehrsflächen soll unverbindlich sein und könne im Zuge der Erschließungsplanung angepasst werden (S. 16). Es wird angeregt, die Aufteilung verbindlich vorzunehmen.</p> <p>i) Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag erfüllt nicht die rechtlichen Anforderungen. Die Sachverhaltsermittlung basiert aus dem Jahr 2014 und ist veraltet.</p>	<p>Die Bezugsgrundlagen für die festgesetzten Bepflanzungen sind durch Darstellungen im Lageplan oder Angabe von Bezugsflächengrößen ausreichend bestimmt und definiert.</p> <p>Unter D.4 wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt und unter E.3 auf die DWA-Regelwerke sowie auf das Arbeitsblatt DWA-M-153, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ hingewiesen. Soweit der Boden eine Versickerung zulässt sind die Vorgaben auf den offenen Grundstücksflächen einzuhalten.</p> <p>Die Topographie ist bekannt und wurde berücksichtigt. Als Basis für die Höhenfestsetzung wurden Bezugshöhen festgesetzt.</p> <p>Unter E.1 wird das Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins dargestellt und die erforderlichen Hinweise werden gegeben.</p> <p>Im Bebauungsplan werden aus schalltechnischer Sicht keine Beschränkungen von einzelnen Schallquellen in bestimmten Höhen vorgenommen. Der Bebauungsplan ist nicht vorhabenbezogen und hat daher keine Kenntnis über zukünftige Nutzer. Mit dem Mittel der Lärmkontingentierung nach DIN 45691 ist sichergestellt, dass die Summe aller auf dem Grundstück befindlichen Geräuschemittenten in ihrer Höhe definiert und begrenzt, also kontingentiert sind. Im Rahmen des Bauantrags ist für jedes Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen, dass die konkrete Planung das zulässige Lärmkontingent in der Nachbarschaft einhält.</p> <p>Die Erschließungsplanung ist nicht abgeschlossen. Eine verbindliche Aufteilung festzusetzen ist daher nicht möglich und ist auch nicht erforderlich.</p> <p>Da sich die örtlichen Verhältnisse seit der Bestandsaufnahme nicht verändert haben, sind die Ergebnisse nach wie vor aktuell. Von der UNB wurden diese nicht in Frage gestellt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sind nicht ausreichend. Im Übrigen werden sie im Bebauungsplan nicht sachgerecht umgesetzt.</p> <p>Im Namen der RWZ rege ich an, den Bebauungsplan nicht als Satzung zu beschließen. Vielmehr sollten Beeinträchtigungen und Störungen zulasten der Nutzung des RWZ- Grundstücks sowie der notwendigen Änderungen oder Erweiterungen des Betriebs vermieden werden.</p> <p>Sollte es einen konkreten Investor geben, sollten die Eckpunkte der baulichen Anlagen und der Nutzungen konkretisiert und die Planung daraufhin überprüft werden, welche Möglichkeiten es gibt, einerseits die städtebauliche Entwicklung der Stadt Riedstadt zu ermöglichen, ohne andererseits ansässige Betriebe zu beeinträchtigen oder Änderungen und Entwicklungen zu behindern oder auszuschließen. Gerne erkläre ich im Namen der RWZ meine Bereitschaft, Möglichkeiten zur Vermeidung von Konflikten in einem Gespräch zu erörtern.</p> <p>Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung. Bitte unterrichten Sie mich, soweit weitere Verfahrensschritte geplant werden.</p>	<p>Die vorgesehenen Maßnahmen sind ausreichend um die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des betroffenen Lerchenreviers sicherzustellen. Konkret ist die Anlage eines 10 x 100 m großen Blühstreifens auf dem städtischen Flurstück 21, Flur 3 vorgesehen.</p> <p>Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren „Auf dem Forst II“ abzuschließen, es erfolgen keine Änderungen. Der Satzungsbeschluss kann daher gefasst werden.</p> <p>Da der bestehende Bebauungsplan „Wolfskehlen-West“, rechtsgültig seit dem 12.02.1988, in dessen Geltungsbereich sich die RWZ befindet, unverändert bleibt und die darin festgesetzten Lärmkontingente weiterhin Bestand haben, ist eine Beeinträchtigung der RWZ nicht zu erkennen.</p> <p>Die Prüfung geplanter baulicher Anlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ist eine individuelle Benachrichtigung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen. Das Ergebnis der Abwägung wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss mitgeteilt.</p>
2	<p>Stellungnahme 1.2</p> <p>Schreiben vom 07.01.2020</p>	<p>Mit Schreiben vom 2. Januar 2020 hatte ich zu dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplans Stellung genommen. Auf Seite 5 unter Nummer 3 b), cc) hatte ich herausgestellt, dass in dem Plan 1a für das Betriebsgrundstück unserer Mandantin bestimmte Emissionen zugrunde gelegt wurden. Richtigerweise muss der Nachtwert nicht 35 dB(A), sondern 45 dB(A) betragen.</p> <p>Ich bitte, das Versehen zu entschuldigen.</p>	<p>Die korrekten Immissionsrichtwerte wurden in den Berechnungen berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 25.11.2019 bis 03.01.2020	
		Verlängerung bis	Stellungnahmen eingegangen am
1	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, FB 22		-
2	BASF SE		-
3	Beregnungs- und Bodenverband Erfelden		-
4	Bischöfliches Generalvikariat Mainz		-
5	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen, c/o Jörg Weise		-
6	BUND Landesverband Hessen e.V.		-
7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen d. Bundeswehr-Referat, Infra I 3		21.11.2019
8	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte		-
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest		02.01.2020
10	e-Netz Südhessen GmbH & Co.KG		10.12.2019
11	ExxonMobil Production, Deutschland GmbH		-
12	Fraport AG		-
13	Gemeindevorstand Büttelborn		-
14	Gemeindevorstand Biebesheim/Rhein		-
15	Gemeindevorstand Trebur		-
16	Gemeindevorstand Stockstadt/Rhein		-

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 25.11.2019 bis 03.01.2020	
		Verlängerung bis	Stellungnahmen eingegangen am
17	Handwerkskammer Rhein-Main		16.12.2019
18	Hess. Bauernverband e.V.		-
19	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.		-
20	Hess. Landesamt f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie, Geologischer Dienst		-
21	Hessen Forst Groß-Gerau		-
22	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt		07.01.2020
23	Hessenwasser GmbH & Co.KG		-
24	IHK Darmstadt		17.12.2019
25	Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Regionalplanung und Mobilität		19.12.2019
26	Kath. Pfarramt Goddelau		-
27	Kirchenverwaltung der Evangelische Kirche von Hessen-Nassau		-
28	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG		04.12.2019
29	Kreishandwerkerschaft für den Kreis Groß-Gerau		-
30	Kreislandwirt des Kreises Groß-Gerau, Werner Wald		-
31	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, Bezirksarchäologie/Inventarisat		11.12.2019
32	Landesjagdverband Hessen e.V.		-
33	Landeswohlfahrtsverband Hessen		-

Lfd. Nr.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 25.11.2019 bis 03.01.2020	
		Verlängerung bis	Stellungnahmen eingegangen am
34	Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau		03.12.2019
35	Magistrat der Stadt Griesheim		02.12.2019
36	Magistrat der Stadt Pfungstadt		-
37	Magistrat der Stadt Gernsheim		02.12.2019
38	NABU - Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.		-
39	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. 31.2 Koordinierungsstelle		20.12.2019
40	Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. I 18 – Kampfmittelräumdienst		17.12.2019
41	Regionalbauernverband Starkenburg e.V.		-
44	Rhein Petroleum GmbH		-
43	Verband Hess. Fischer e.V.		-
44	Wanderverband Hessen e.V.		-

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mind. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonenvorgesehen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	<p>Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p>
<p>10</p>	<p>e-Netz Südhessen GmbH & Co.KG Schreiben vom 03.12.2019</p>	<p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser , Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p>	

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>In Wolfskehlen sind wir Netzbetreiber der Sparten Gas und Wasser. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung und erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.</p> <p>Die Entega AG wird den Planungsbereich mit Trinkwasser versorgen.</p> <p>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 vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen .</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der geforderte Mindestabstand von 2,5 m von Anpflanzungen zu Versorgungsleitungen ist im Textteil unter B.9 enthalten und darf nicht unterschritten werden.</p> <p>Wird beachtet.</p>
11	ExxonMobil Production, Deutschland GmbH	-	-
12	FraportAG	-	-
13	Gemeindevorstand Büttelborn	-	-
14	Gemeindevorstand Biebesheim/Rhein	-	-
15	Gemeindevorstand Trebur	-	-
16	Gemeindevorstand Stockstadt/Rhein	-	-
17	Handwerkskammer Rhein-Main Schreiben vom 16.12.2019	Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
18	Hess. Bauernverband e.V.	-	-
19	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	-	-
20	Hess. Landesamt f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie Geologischer Dienst	-	-
21	Hessen Forst Groß-Gerau	-	-
22	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt Schreiben vom 07.01.2020	<p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände, sofern die im Folgenden aufgeführten Hinweise und Auflagen im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.</p> <p><u>Fachliche Hinweise und Auflagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mit Inbetriebnahme des Gewerbegebietes „Auf dem Forst II“ wird sich die Anzahl der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge für das vorgenannte Gewerbegebiet erhöhen. Die verkehrlichen Kapazitätsreserven der umliegenden bestehenden Lichtsignalanlagen B 26/Oppenheimer Straße und B 44/B 26 inkl. deren Linksabbiegerspuren sind jedoch schon im Bestand an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit. Im Rahmen einer Besprechung mit Vertretern der Stadt Riedstadt und Hessen Mobil am 22.07.2019 hat man sich auf folgendes Vorgehen geeinigt. In einem Beobachtungszeitraum von 3 Jahren ab Inbetriebnahme des Gewerbegebietes wird die Leistungsfähigkeit der Knoten B 26/Oppenheimer Straße und B 44/B 26 beobachtet. Ein Rückstau des Verkehrs der jeweiligen Linksabbiegerspuren in den Verkehr der durchgängigen Fahrspuren ist auszuschließen. Die Gewerbegebietserweiterung darf sich nicht negativ auf die Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straßen auswirken. Sofern sich innerhalb des gesetzten Zeitfensters von 3 Jahren die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte B 26/Oppenheimer Straße und B 44/B 26 verschlechtert, so ist auf Kosten der Stadt Riedstadt eine Verlängerung der jeweiligen Linksabbiegerspuren zu veranlassen. Die Stadt Riedstadt hätte in diesem Zusammenhang auch das Baurecht zu schaffen. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und bestätigt.</p> <p>Die Inhalte des Abstimmungsgespräches vom 22.07.2029 werden bestätigt. Die Beobachtung über einen Zeitraum von 3 Jahren ab Inbetriebnahme des Gewerbegebietes wird durchgeführt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> In Bezug auf die genannten Punkte ist eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Riedstadt und Hessen Mobil abzuschließen um die einzelnen Auflagen rechtlich verbindlich festzuhalten. 	Wird beachtet.
23	Hessenwasser GmbH & Co. KG	-	-
24	IHK Darmstadt Schreiben vom 13.12.2019	<p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
25	<p>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau Regionalentwicklung und Mobilität</p> <p>Schreiben vom 19.12.2019 Anlage: Beschallungsplan</p>	<p>Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde. Die Stellungnahme der Hauptabteilung Ländlicher Raum des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, fügen wir bei.</p> <p>Der Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität nimmt folgendermaßen Stellung:</p> <p>Da die Stellplatzsatzung leider keine Regelungen für das Einrichten von Fahrradstellplätzen enthält, möchten wir anregen, die Stellplatzsatzung entsprechend anzupassen, um zur Erhöhung des Fahrradanteils direkt an den Eingängen der Gebäude geeignete Abstellanlagen festsetzen zu können. Zudem bitten wir darum zu prüfen, ob alle Gebäude mit dem Rad zu erreichen sind. Das Radfahren auf der Fahrbahn hat in Gewerbegebieten mit hohem Lkw-Anteil meist keine Akzeptanz und führt zu Konflikten mit Fußgängern auf den dann von Radfahrern genutzten Gehwegen.</p> <p>In der Stellungnahme vom November 2018 wurde von uns die folgende Forderung mitgeteilt: „Neben Fahrradabstellanlagen sollte auch ausreichender Parkraum für Lkw und Anhänger geschaffen werden, um nicht anderer Stelle bzw. in sensiblen Bereichen Probleme zu schaffen. Hier sollten auch die Themen WC-Benutzung und Müllentsorgung mitgedacht werden.“ Daraufhin erwidern Sie, dass die im Straßenraum Stellplätze zur Verfügung stehen und dass die Lkw zudem private</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Stadt Riedstadt ist eine vom Bebauungsplan „Auf dem Forst II“ unabhängige Satzung und wird hier nicht zur Disposition gestellt. Alle Grundstücke sind erschlossen und können somit auch mit dem Fahrrad angefahren werden.</p> <p>Öffentliche Stellplatzmöglichkeiten mit 3,0 m Breite sind entlang der Straßen vorgesehen. Die Erschließungsflächen sind ausreichend dimensioniert. Eine öffentliche WC-Anlage ist nicht vorgesehen. Die Aufstellung von Müllbehältern ist Sache der Ausführungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Einrichtungen anfahren und die dortigen Anlagen nutzen können. Dazu möchten wir anmerken, dass die Nutzung der Stellplätze im öffentlichen Raum aufgrund fehlender Toiletten usw. zu großen Problemen führt. Falls diese Stellplätze nicht ausreichen, werden zudem Straßenbankette zugeparkt, wodurch den Straßenbaulastträgern im Kreis jährlich hohe Schäden entstehen.</p> <p>Die angesprochene Nutzung der Einrichtungen der Zielunternehmen funktioniert meist auch kaum, da die Lkw oftmals nur einen Slot von wenigen Stunden haben, in denen diese überhaupt auf das Gelände fahren dürfen. Hier regen wir an, dass die Stadt mit den Unternehmen entsprechende Vereinbarungen abschließt, um dieser Problematik vorzubeugen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissions-schutzes keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen das o.g. Bauleitverfahren im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise bitten wir bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Textteil, E. 7.:</u> Aus dem Ökokonto der Stadt sollen 1.494.383 Wertpunkte zur Kompensation des naturschutzfachlichen Ausgleichsdefizits zugeordnet werden (vgl. auch Begründung, D. 2.). Aus den beschriebenen Ökokonto-Maßnahmen stehen jedoch nur 1.466.493 Wertpunkte zur Verfügung. Es bedarf eines Abgleichs oder Neuuzuordnung. 	<p>Vereinbarungen zwischen Kommune und Privatunternehmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch zwischenzeitliche Abbuchungen und Korrekturen hat sich der Punktestand verschiedener Ökokontomaßnahmen reduziert. Da weitere Wertpunkte aus dem Ökokonto als Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Bodens in Anspruch genommen werden, werden insgesamt 1.710.095 Wertpunkte zugeordnet und dafür als Maßnahmen die Waldumwandlung 7aRie, die Stromtalwiese 10aRie und die Stromtalwiese 10bRie in Anspruch genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • <u>Textteil, E. 8.:</u> Die beschriebene CEF-Maßnahme „Blühstreifen“ muss noch vor dem Satzungsbeschluss und dem Baubeginn der Erschließung fertiggestellt und gesichert sein. Ein bloßer Hinweis auf den weiteren Verlauf der Planung reicht hier nicht aus. Auch die Schutz-/Vermeidungsmaßnahme „Bau eines vorgreiflichen Reptilienzaunes“ ist in den Textteil aufzunehmen. • <u>Beide Artenschutzmaßnahmen</u> sind im Vertrag mit dem Investor/Entwickler zu verankern. • <u>Umweltbericht, 2.3.1.6:</u> Die Eingriffsbilanz zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs stimmt nicht mit den Ergebnissen des Textteils und der Begründung (s.o.) überein. Hier sind Korrekturen erforderlich. Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise: <u>Forderungen</u> 1) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen. 2) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. 	<p>Die Anlage des 10 m x 100 m großen Blühstreifens ist auf dem städtischen Flurstück 21, Flur 3 vorgesehen. Die Maßnahme wird durch eine Vereinbarung zwischen Erschließungsträger und der Stadt abgesichert und vor Baubeginn realisiert</p> <p>Der Reptilienschutzzaun ist unter B.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.</p> <p>Über den Blühstreifen außerhalb des Plangebietes wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen. Der Reptilienzaun innerhalb des Plangebietes wird in den Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger aufgenommen.</p> <p>Der Umweltbericht sowie der Textteil des Bebauungsplans werden entsprechend der vorigen Erläuterungen korrigiert und ergänzt. In der Begründung des Bebauungsplans sind dadurch keine Änderungen erforderlich.</p> <p>Zuständig für die Löschwasserversorgung ist die e-netz Südhes-sen GmbH & Co. KG, die das Wasserversorgungsnetz plant und baut. Dabei richtet sich die e-netz Südhes-sen GmbH & Co. KG uneingeschränkt nach den diesbezüglichen Technischen Regelwerken DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 405. Zum Zwecke und als Grundlage der Planung der Wasser- und Gasversor-gungsanlagen erhält die e-netz Südhes-sen vom Tiefbauplaner die Ausführungspläne für Verkehrs- und Entwässerungsanlagen überlassen, sobald diese fertiggestellt sind.</p> <p>Wird im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehör-de geprüft bzw. gefordert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.</p> <p>Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.</p> <p>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.</p> <p>3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.</p> <p><u>Hinweise</u> 1) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.</p> <p>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.</p>	<p>Wird beachtet.</p> <p>Wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet.</p> <p>Die baulichen Rettungswege der Gebäude sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (Bauplanungsrecht), sondern im Bauantragsverfahren. Sie sind durch die Architekten nach geltendem Bauordnungsrecht nachzuweisen und werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Baurechtsbehörde geprüft bzw. gefordert.</p> <p>Es wird auf die Ausführungsplanung verwiesen.</p> <p>Die Vorgaben werden von der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, die das Wasserversorgungsnetz plant und baut, berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg -Ländlicher Raum-</p> <p>Schreiben vom 19.12.2019</p>	<p>Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.</p> <p>Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.</p> <p>2) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / - behälter) herzustellen.</p> <p>3) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.</p> <p>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de</p> <p>Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung auf Ackerflächen weiterhin Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.06.2019 sowie die im Laufe des Planungsverfahrens davor abgegebenen Stellungnahmen. Es handelt sich hier nach dem Regionalplan</p>	<p>Diese Vorgaben werden von der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG berücksichtigt, die das Wasserversorgungsnetz plant und baut.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Das auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen anfallende Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal abgeleitet, der nach den aktuellen Technischen Regelwerken bzw. der darin vorgegebenen Regenspende bemessen wird, zzgl. einer Leistungsreserve von mind. 25 %.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens digital zur Verfügung gestellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(Stellungnahme s. unten)</p> <p>Sofern keine "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Planung"</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Südhessen 2010 teilweise um Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.</p> <p>Sollte die vorliegende Planung trotz unserer grundlegenden Bedenken durchgeführt werden, sind nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im Umweltbericht wird als Minderungs- und Kompensationsmaßnahme für den Boden der Abtrag von 20 cm Oberboden von bis zu 43.781 m² (vorher 28.791 m²) potentieller Versiegelungsfläche vorgesehen. Der anfallende Oberboden soll zur flächengleichen Aufwertung von Ackerflächen eingesetzt werden. Wir halten diese Maßnahme für unrealistisch. Die für den Bodenauftrag vorgesehenen mittelwertigen Ackerflächen sind zu konkretisieren (Gemarkung, Flur, Flurstück, m²).</p> <p>Hinsichtlich der zwei Bewässerungsbrunnen im Planungsgebiet regen wir an, dass eine angemessene Kompromisslösung für deren Wegfall mit dem Beregnungs- und Bodenverband Wolfskehlen und den Landwirten gefunden wird.</p> <p>Neuer Ansprechpartner ist der Ortslandwirt Sebastian Schaffner, Tel. 06158/1886816</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei Einfriedungen / Eingrünungen / Bepflanzungen im Planungsgebiet die doppelten Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen laut Hessischem Nachbarschaftsrecht (HNRG) einzuhalten sind.</p>	<p>ausgewiesen sind, dürfen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha in den "Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung" und zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden (Regionalplan Südhessen 2010, Z3.4.2-4). Das Planungsgebiet umfasst eine Neuausweisung von 4,9 ha, davon sind bereits ca. 3 ha als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen. Die landwirtschaftliche Fläche wird daher zulässigerweise als Bauland in Anspruch genommen. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die vorgesehene Aufwertung von Ackerflächen nicht möglich. Stattdessen werden entsprechende Punkte aus den Ökokontomaßnahmen Stromtalwiese 10aRie und Stromtalwiese 10bRie zugeordnet.</p> <p>Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Beregnungsbrunnen sind für diese Flächen daher nicht mehr erforderlich. Sollten Flächen außerhalb des Plangebietes durch die beiden Brunnen versorgt werden, wird im Benehmen mit dem Beregnungs- und Bodenverband Wolfskehlen und den Landwirten ein entsprechender Ersatz geschaffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p>Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau Regionalentwicklung und Mobilität</p> <p>Schreiben vom 27.06.2019 zum FNP-Verfahren</p>	<p>Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Wirtschaft und Energie, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde. Die Stellungnahme der Hauptabteilung Ländlicher Raum des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche die Belange der Landwirtschaft und der Feldflur im Kreis Groß-Gerau vertritt, liegt als Anlage bei.</p> <p>Von Seiten des Fachdienst Regionalentwicklung und Mobilität weisen wir darauf hin, dass neben ausreichenden Fahrradabstellanlagen auch ausreichender Parkraum für Lkw und Anhänger im Gebiet geschaffen werden muss. Hier sollten auch die Themen WC-Benutzung und Müllentsorgung mitgedacht werden. Damit besteht im Ansatz die Möglichkeit, die andernorts ausufernden Probleme mit parkenden Lkw im öffentlichen Raum zu vermeiden.</p> <p>Der vorliegende Flächennutzungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Der Fachdienst Gefahrenabwehr verweist auf die Stellungnahme vom 19.01.2018.</p> <p>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich</p>	<p>Öffentliche Stellplatzmöglichkeiten mit 3,0 m Breite sind entlang der Straßen vorgesehen. Die Erschließungsflächen sind ausreichend dimensioniert. Eine öffentliche WC-Anlage ist nicht vorgesehen. Die Aufstellung von Müllbehältern ist Sache der Ausführungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gleichlautende Stellungnahme wie 19.12.2019. Beantwortung siehe oben.</p> <p>Der Bebauungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens digital zur Verfügung gestellt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de</p> <p>Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
26	Kath. Pfarramt Goddelau	-	-
27	Kirchenverwaltung der Evangelische Kirche von Hessen-Nassau	-	-
28	Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG Schreiben vom 04.12.2019	<p>Die von uns betreuten Gashochdruckleitungen der</p> <ul style="list-style-type: none"> - KMW Gastransport GmbH - Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG <p>sind von der im Betreff genannten Baumaßnahme nicht betroffen.</p> <p>Diese Planauskunft bezieht sich nur auf die o.g. Gashochdruckleitungen und entbindet Sie nicht davon bei allen Trägern öffentlicher Belange im Maßnahmenbereich Planauskunft einzuholen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
29	Kreishandwerkerschaft für den Kreis Groß-Gerau	-	-
30	Kreislandwirt des Kreises Groß-Gerau - Werner Wald	-	-
31	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie Bezirksarchäologie/Inventarisierung Schreiben vom 09.12.2019 Schreiben vom 04.04.2019 zum FNP-Verfahren	<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 04.04.2019 und 26.06.2019, zu der sich keine Änderungen ergeben haben.</p> <p>Gegen die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die bodendenkmalpflegerischen Belange wurden bereits auf der Ebene des Bebauungsplans „Auf dem Forst II“ eingebracht und von der Kommune entsprechend abgewogen.</p>	<p>(Stellungnahmen s. unten)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	Schreiben vom 26.06.2019 zum FNP-Verfahren	<p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.04.2019, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
32	Landesjagdverband Hessen e.V.	-	-
33	Landeswohlfahrtsverband Hessen	-	-
34	<p>Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau</p> <p>Schreiben vom 28.11.2019</p>	<p>Die Stadt Riedstadt beabsichtigt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ausweisung eines 4,9 ha großen Gewerbegebiets im Stadtteil Wolfskehlen. Das Gebiet liegt zwischen der Bahntrasse „Frankfurt-Mannheim“ und dem bestehenden Gewerbegebiet „Auf dem Forst“. Die Flächen sind im FNP der Stadt Riedstadt zum einen als landwirtschaftliche Fläche, zum anderen auch als gemischte Bauflächen dargestellt. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB), wird der FNP im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Die erste Offenlage und Behörden- und TöB-Beteiligung (§§ 4 Abs. 1, 4 Abs. 2 BauGB) fand im Zeitraum vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 statt. Da insbesondere das Verkehrskonzept gutachterlich nachweisen konnte, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen unseres Stadtteils Dornheim durch die Gewerbegebieterschließung zu erwarten sind, haben wir im Rahmen der ersten Offenlage keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p> <p>Aus der Beschlussvorlage zum zweiten Offenlagebeschluss geht hervor, was im Vergleich zur ersten Offenlage geändert wurde:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die innere Erschließung des Gebietes wurde abgeändert. Auf Grund der großflächigen Planung des Investors kann der ursprünglich nördlich gelegene Erschließungsring entfallen. Die Gebietszufahrt von der Oppenheimer Straße wurde Richtung Westen an das bestehende Gewerbege- 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>biet verlegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die in der Folge geänderte Verkehrsplanung wurde Straßen- und Bezugshöhen angepasst. • Auf Grund der großflächigen Gebäudeplanung ist die Satteldachfestsetzung entfallen, konsequenterweise auch für das kleinere Baufeld entlang der Oppenheimer Straße. • Das Schallgutachten mit der Lärmkontingentierung wurde an die neue Planung angepasst. Im östlichen Bereich konnten die Werle an die des restlichen Gebietes angepasst werden, ohne dass die angrenzende Wohnbebauung dadurch Nachteile erfahren würde. • Auf Wunsch der Stadt Riedstadt wurden Kunstrasenflächen und Steinschüttungen aller Art auf unbebauten und unbefestigten Flächen ausgeschlossen. • Außerdem wurde eine 30%ige Fassadenbegrünung festgesetzt. • Die Pflanzliste wurde gemäß den Wünschen der Stadt Riedstadt angepasst. • Entlang der Oppenheimer Straße wurden die Zufahrtsverbote erhöht und pro Grundstück eine Zufahrt bis zu 8 Meter Breite zugelassen. Damit soll der Verkehrsgrünstreifen möglichst wenig unterbrochen werden und die Sicherheit von Fahrradfahrern und Fußgängern gewahrt bleiben. • An der Oppenheimer Straße wurde die Festsetzung für eine Bushaltestelle aufgenommen. <p>Daneben ändert sich mit Umstrukturierung der Verkehrsflächen der Anteil der Nettobaulandfläche um etwa 2,8 % (vorher: 3,83 ha, jetzt: 3,97 ha). Dies entspricht einer Fläche von etwa 1.400 m².</p> <p>Insofern dieser Zugewinn an Gewerbefläche auch im zu Grunde liegenden Verkehrskonzept abgebildet ist (mehr Baufläche, mehr bauliche Ausnutzung, mehr Verkehr ...) haben wir keine Bedenken.</p> <p>Die Planungen und sonstigen Belange der Stadt Groß-Gerau sind insoweit durch das Vorhaben nicht tangiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der täglichen Verkehrsschwankungen von 5-10 % ist die Nettobaulandmehrfläche von 2,8 % vernachlässigbar. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass der Hauptinvestor weniger Verkehr verursachen wird als im Gutachten zugrunde gelegt ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
35	<p>Magistrat der Stadt Griesheim</p> <p>Schreiben vom 28.11.2019</p>	<p>Für die Beteiligung an den o.a. Bauleitplanverfahren bedanken wir uns. Die Planungen haben wir im Internet eingesehen.</p> <p>Wir möchten uns auf unsere Stellungnahme zur parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.06.2019 beziehen. Die damalige Stellungnahme muss aus Sicht der Stadt Griesheim unbedingt in der 2. Offenlage zum Bebauungsplanverfahren "Auf dem Forst II" in Riedstadt mit berücksichtigt werden.</p> <p>Seitens der Stadt Griesheim möchten wir folgende Bedenken und Anregungen zu o.g. Bauleitplanungen vorbringen.</p> <p>In den div. Verkehrsuntersuchungen zu o.g. Bauleitplanung wird dargestellt, dass eine Untersuchung der Verkehrszählung am Knotenpunkt B 26 / Oppenheimer Straße und am Knotenpunkt B 26 / B 44 durchgeführt wurde. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Verkehrsströme in Richtung Westen. Dies bildet u. E. nicht die Prognosebelastung in östliche Richtung und den somit entstehenden Mehrverkehr an den Knotenpunkten der Stadt Griesheim ab.</p> <p>Hier sind explizit zwei Knotenpunkte zu nennen, KP-1: "B26 / L3303" und im weiteren Verlauf über den Nordring nach Osten der KP-2 "B26 / Wilhelm-Leuschner-Straße / Flughafenstraße / Nordring".</p> <p>Der Stadt Griesheim vorliegende Gutachten zur verkehrlichen Bewertung der Gebietserschließung stellen fest, dass durch die Entwicklungsperspektiven der Stadt Griesheim an der Flughafenstraße, den nördlichen Gewerbeflächen (inkl. Zuwachs) und der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen eine zusätzliche Verkehrsnachfrage entsteht.</p> <p>Als Fazit kann festgestellt werden, dass bereits durch die städtische Entwicklung Griesheims entstehende Neuverkehre kaum noch zu bewältigen sind und in den Hauptverkehrszeiten nur befriedigend abgewickelt werden können. Jegliche Mehrbelastungen führen zu einer Überlastung der genannten Knotenpunkte, zur Herabsetzung der Verkehrssicherheit und zu einer Vermehrung der Emissionen von Lärm- und Luftschadstoffen.</p>	<p>(Stellungnahmen s. unten)</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung wird festgestellt, dass der Verkehr der bereits heute bestehenden Nutzungen des Gewerbegebietes „Auf dem Forst“ zu 60% nach Westen abfließen. Die übrigen 40% fließen von/nach Osten ab. Diese Verteilung wird auch für die übrigen Verkehre (den Mehrverkehr) prognostiziert.</p> <p>Hinsichtlich der beiden östlich gelegenen Knotenpunkte auf Riedstadter Gemarkung (Knotenpunkt A: „Kreisel B26 / Griesheimer Straße / Starkenburger Straße und Knotenpunkt B: „B26 / Griesheimer Straße) werden keine Probleme hinsichtlich der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten erwartet, da im Wesentlichen die Hauptrichtung Richtung Westen belastet wird. Nachgelagerte Knotenpunkte werden auf Grund der Entfernung durch das Gewerbegebiet „Auf dem Forst II“ noch weniger belastet.</p> <p>Die Bedenken der Stadt Griesheim zielen auf zwei Aspekte ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Einschränkung der Leistungsfähigkeit an den zwei Knotenpunkten auf Griesheimer Gemarkung zur Hauptverkehrszeit 2. Allgemein die Vermehrung der Emissionen von Lärm- und Luftschadstoffen im Stadtgebiet von Griesheim <p>Die vorgesehenen Nutzungen des Gewerbegebietes „Auf dem Forst II“ werden in der nachmittäglichen Hauptverkehrszeit 93 Kfz-Fahrten pro Stunde erzeugen. Nur 40% davon kommen aus Osten oder fahren nach Osten. Damit treten an den Knotenpunkten A und B bis zu 38 Kfz/h auf. Selbst wenn sich der Verkehr an den Knotenpunkten A und B nicht weiter verteilt, sondern Bezug auf den Knotenpunkt KP-1: "B26 / L3303" in Griesheim hat, treten dort max. 38 Kfz/h auf. Schätzungsweise hat dieser Knoten-</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p>Schreiben vom 12.06.2019 zum FNP-Verfahren</p>	<p>Aus o.g. Gründen möchten wir Sie bitten, die Belastung der Neuverkehre - insbesondere Pendlerströme von BAB 67 und BAB 5 in das geplante Gewerbegebiet "Auf dem Forst II" der Gemeinde Riedstadt über das Straßennetz der Stadt Griesheim - nähergehend untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Stadt Griesheim befürchtet durch die Entstehung eines etwa 5 ha großen Gewerbegebietes in Riedstadt, Wolfskehlen eine Einschränkung bei der Entwicklung eigener Erschließungspotenziale und deren verkehrliche Abwicklung.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, o.g. Sachverhalt zu überprüfen und der Stadt Griesheim hierzu eine Rückmeldung zu geben.</p> <p>Für die Beteiligung an den o.a. Bauleitplanverfahren bedanken wir uns. Die Planungen haben wir im Internet eingesehen.</p> <p>Seitens der Stadt Griesheim möchten wir folgende Bedenken und Anregungen zu o.g. Bauleitplanungen vorbringen.</p> <p>In der Begründung zu o.g. Bauleitplanung erläutern Sie im Kap. 3 "Verkehrliche Erschließung und Anbindung", dass eine Untersuchung der Verkehrszählung am Knotenpunkt B 26 / Oppenheimer Straße und am Knotenpunkt B 26 / B 44 durchgeführt wurde. Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Verkehrsströme in Richtung Westen. Dies bildet u.E. nicht die Prognosebelastung in östliche Richtung und den somit entstehenden Mehrverkehr an den Knotenpunkten der Stadt Griesheim ab.</p> <p>Hier sind explizit zwei Knotenpunkte zu nennen, KP-1: "B26 / L3303" und im weiteren Verlauf über den Nordring nach Osten der KP-2 "B26 / Wilhelm-Leuschner-Straße / Flughafenstraße / Nordring".</p> <p>Der Stadt Griesheim vorliegende Gutachten zur verkehrlichen Bewertung der Gebietserschließung stellen fest, dass durch die</p>	<p>punkt in der nachmittäglichen Spitzenzeit zurzeit eine Belastung von 1.500 bis 2.500 Kfz/h. Damit beträgt der prozentuale Zuwachs max. 3% und liegt im Bereich der täglichen Schwankungen. Eine maßgebliche Änderung bzw. Veränderung der Verkehrsverhältnisse wird dieser Zuwachs nicht bewirken. Für den noch weiter östlich gelegenen Knotenpunkt KP-2 "B26 / Wilhelm-Leuschner-Straße / Flughafenstraße / Nordring" gilt die Aussage genauso. Der Knotenpunkt weist mehr Fahrstreifen als KP-1; es ist davon auszugehen, dass sowohl die Grundbelastung des Knotenpunktes bei mehr als 2.000 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde liegt, als auch dass sich der Mehrverkehr von 38 Kfz/h von/aus dem betreffenden Gewerbegebiet durch den Abstand von 8 km verringert hat. Der prozentuale Zuwachs liegt bei höchstens 1 % und wird nicht zu einer Veränderung der Verkehrsqualität führen.</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.</p> <p>Der Zusatzverkehr der Erweiterungsfläche wird zu vermehrten Emissionen führen. Diese kann auch die Stadt Griesheim treffen. Insofern ist der Wunsch der Stadt Griesheim nach der Betrachtung von übergeordneten Pendlerströmen und deren Auswirkungen auf die Luftqualität nachvollziehbar. Auf die oben aufgeführte Stellungnahme wird verwiesen. Der prozentuale Zuwachs beträgt max. 3% und liegt im Bereich der täglichen Schwankungen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Entwicklungsperspektiven der Stadt Griesheim an der Flughafenstraße, den nördlichen Gewerbeflächen (inkl. Zuwachs) und der geplanten Entwicklung der Konversionsflächen eine zusätzliche Verkehrsnachfrage entsteht.</p> <p>Als Fazit kann festgestellt werden, dass bereits durch die städtische Entwicklung Griesheims entstehende Neuverkehre kaum noch zu bewältigen sind und in den Hauptverkehrszeiten nur befriedigend abgewickelt werden können. Jegliche Mehrbelastungen führen zu einer Überlastung der genannten Knotenpunkte, zur Herabsetzung der Verkehrssicherheit und zu einer Vermehrung der Emissionen von Lärm- und Luftschadstoffen.</p> <p>Aus o.g. Gründen möchten wir Sie bitten, die Belastung der Neuverkehre - insbesondere Pendlerströme von BAB 67 und BAB 5 in das geplante Gewerbegebiet "Auf dem Forst II" der Gemeinde Riedstadt über das Straßennetz der Stadt Griesheim - nähergehend untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Stadt Griesheim befürchtet durch die Entstehung eines etwa 5 ha großen Gewerbegebietes in Riedstadt, Wolfskehlen eine Einschränkung bei der Entwicklung eigener Erschließungspotenziale und deren verkehrliche Abwicklung.</p> <p>Wir möchten Sie bitten, o.g. Sachverhalt zu überprüfen und der Stadt Griesheim hierzu eine Rückmeldung zu geben.</p>	
36	Magistrat der Stadt Pfungstadt	-	-
37	Magistrat der Stadt Gernsheim Schreiben vom 28.11.2019	<p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Forst II“, werden Belange der Schöfferstadt Gernsheim <u>nicht</u> beeinträchtigt.</p> <p>Wir haben keine Anregungen vorzubringen und wünschen Ihnen für die weiteren Planungen einen guten Verlauf.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
38	NABU - Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.	-	-
39	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. 31.2 Koordinierungsstelle Schreiben vom 20.12.2019	<p>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>In Kapitel 3.1 der Begründung sind die regionalplanerischen Aspekte grundsätzlich zutreffend beschrieben. Auch Aussagen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>bezüglich der Tabellenwerte (Tabelle 3 des RPS/RegFNP 2010, 16 ha Gewerbe für Riedstadt) bzw. eine Auseinandersetzung im Hinblick auf die Einhaltung des Wertes sind enthalten, es bestehen daher keine diesbezüglichen grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel werden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes nach Baugesetzbuch (§ 8 Absatz 2 BauGB) steht nun die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vor ihrem Abschluss. Die Offenlage erfolgte im Sommer 2019. In der Begründung wird auf Seite 8 auf den bevorstehenden Feststellungsbeschluss hingewiesen, so dass der Bebauungsplan das Entwicklungsgebot erfüllen wird, sobald die FNP-Änderung genehmigt werden konnte.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: Das Vorhaben beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks RIED. Schutzgebiete werden nicht berührt. Negative Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“ sind aufgrund der Entfernung und der Lage nicht zu erwarten. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wie dem Artenschutz verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasser</u> Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken, sofern für das Auffüllmaterial die Forderungen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß-Gerau (Ergebnisprotokoll Termin 7.07.2005) eingehalten werden. Insbesondere ist der Einbau von Recycling-Material unter Versickerungsmulden nicht zulässig.</p> <p><u>Bodenschutz</u> <i>Vorsorgender Bodenschutz:</i> Ich hatte schon mehrmals darauf hingewiesen, dass die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise zum Thema „Grundwasser“ sind unter D.3 enthalten. Die Anregungen werden beachtet.</p> <p>Auf Seite 13 des Umweltberichtes ist die Bodenwertbilanz unter</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers größtenteils als sehr hochwertig bezeichnet werden. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs: Anhand der mir vorgelegten Unterlagen (Umweltbericht, Kapitel 7: Ökokontomaßnahmen, Entwurf 2. Offenlage, Stand 27.09.2019) werden dem Baugebiet Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Riedstadt mit einem Wert von 1.494.383 Wertpunkten zugeordnet, um die möglichen Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen. Dabei handelt es sich um die noch nicht in Anspruch genommenen Teile der Maßnahmen Streuobstwiese 4Rie, Stromtalwiese 6cRie, Stromtalwiese 8bRie, Stromtalwiese 11 Rie, Sukzession Mordhecke 14Rie, Grünlandeinsaat Landgraben 13Rie, Brückenabriss Erfelder Hauptgraben. Eine separate Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden ... in Hessen und Rheinland-Pfalz, Stand 2018“ wurde weiterhin nicht vorgenommen. Diesbezüglich verweise ich ausdrücklich auf meine Stellungnahme vom 30. Oktober 2018. Die separate Ermittlung des Kompensationsbedarfs und des erforderlichen Ausgleichs für den Verlust an Boden ist nachzuholen.</p> <p>Von den Dezernaten „Oberflächengewässer“, „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ und „Immissionsschutz“ werden gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.</p> <p><u>Bergaufsicht</u> Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 201 0, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher <i>hinsichtlich des Altbergbaus</i> auf einer unvollständigen</p>	<p>Berücksichtigung der Bewertungen der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden ...“ enthalten. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium werden die aufgeführten Maßnahmen für ausreichend und geeignet erachtet, um auch eine bodenfunktionale Aufwertung und damit eine Kompensation des bodenfunktionalen Verlustes herbeizuführen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p>Schreiben vom 30.10.2018 Auszug Bodenschutz</p>	<p>Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p> <p>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfangreiche Aussagen hierzu aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 061 51 -12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.</p> <p>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Für Rückfragen und zur Beratung stehe ich gerne zur Verfügung.</p> <p><u>Bodenschutz</u> <i>Vorsorgender Bodenschutz</i> Ich weise nochmals darauf hin, dass die versiegelten Flächen auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers größtenteils als sehr hochwertig bezeichnet werden. Die Flurstücke des Plangebiets werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Durch die beabsichtigte Aufstellung der o.a. Bauleitplanung wird das Areal für eine bauliche Nutzung freigegeben. Mit der geplanten Bebauung werden größtenteils die genannten Flächen versiegelt bzw. in den Boden eingegriffen und somit gehen die natürlichen Funktionen des Bodens verloren. Die ausschließliche Anwendung der Kompensations-</p>	<p>Der Kampfmittelräumdienst wurde im Zuge der erneuten TöB-Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf erneut beteiligt (s. lfd. Nr. 40).</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die durch die Umsetzung der Planung verursachten Beeinträchtigungen des Bodens wurden entsprechend der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB ermittelt und auch die vorgesehenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen danach bewertet.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>verordnung oder die Beschränkung auf eine arten- und biotop-bezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Es muss ein Zusammenhang zu den vorher ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen hergestellt werden. Böden mit einem bestehenden hohen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Wirkzusammenhänge mit den anderen Schutzgütern sind zu beachten. Für eine Bilanzierung der Eingriffsfolgen für die Bodenfunktionen zieht der Planer in der Annahme fehlender Vorgaben für den Bodenschutz ausschließlich die Regelungen der hessischen Kompensationsverordnung heran. Für die parallele Ermittlung der hier unstrittig erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Boden wurden für Hessen und Rheinland-Pfalz ein entsprechendes Regelwerk eingeführt. Diese Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der, Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland - Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland - Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensationboden_bauleitplan_2.pdf. Somit ist es nicht mehr übliche Praxis, sich hinsichtlich der Kompensation für den Verlust der Bodenfunktionen ausschließlich an den naturschutzrechtlichen Belangen zu orientieren. Stattdessen muss die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und der Kompensationsmaßnahmen für den Boden parallel eigenständig erfolgen. Selbstverständlich zielen die bodenschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf eine Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen ab und gehen nicht auf Kosten landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die aufgrund der naturschutzrechtlichen Belange ausgewählten Kompensationsmaßnahmen stellen dabei nicht zwangsläufig eine Verbesserung natürlicher Bodenfunktionen dar, sondern können möglicherweise kontraproduktiv sein. Die separate Ermittlung des Kompensationsbedarfs und des erforderlichen Ausgleichs für den Verlust an Boden ist nachzuholen.</p>	
40	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. I 18 - Kampfmittelräumdienst	Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im	Die Sachlage ist bekannt.

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
	<p>Schreiben vom 17.12.2019</p> <p>Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauaushubüberwachung und Baubegleitende Kampfmittelräumung, Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten - Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Landes Hessen 	<p>Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.</p> <p>Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.</p> <p>Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS- R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</p>	<p>Die systematische georeferenzierte Untersuchung wurde durchgeführt und ausgewertet. Entsprechende Verdachtspunkte wurden vom Kampfmittelräumdienst im Auftrag des Erschließungsträgers ab Ende August 2018 aufgegraben und Verdachtsmaterialien fachgerecht entsorgt. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Der Abschlussbericht vom 03.04.2019 liegt vor. Dies war bereits möglich, da sich die gesamte Fläche des Planungsgebietes im Eigentum des Erschließungsträgers und der Stadt Riedstadt befindet. Die Baugrundstücke werden frei von Kampfmitteln übergeben.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Der Lageplan und die KMIS-R-Datei werden nach Abschluss der Arbeiten übersandt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden und TöB	Anregungen / Stellungnahmen	Behandlungs-/Beschlussvorschlag
		<p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p> <p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.</p> <p>Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p> <p>Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit - bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p> <p>Wird beachtet.</p>
41	Regionalbauernverband Starkenburg e.V.	-	-
42	Rhein Petroleum GmbH	-	-
43	Verband Hess. Fischer e.V.	-	-
44	Wanderverband Hessen e.V.	-	-