

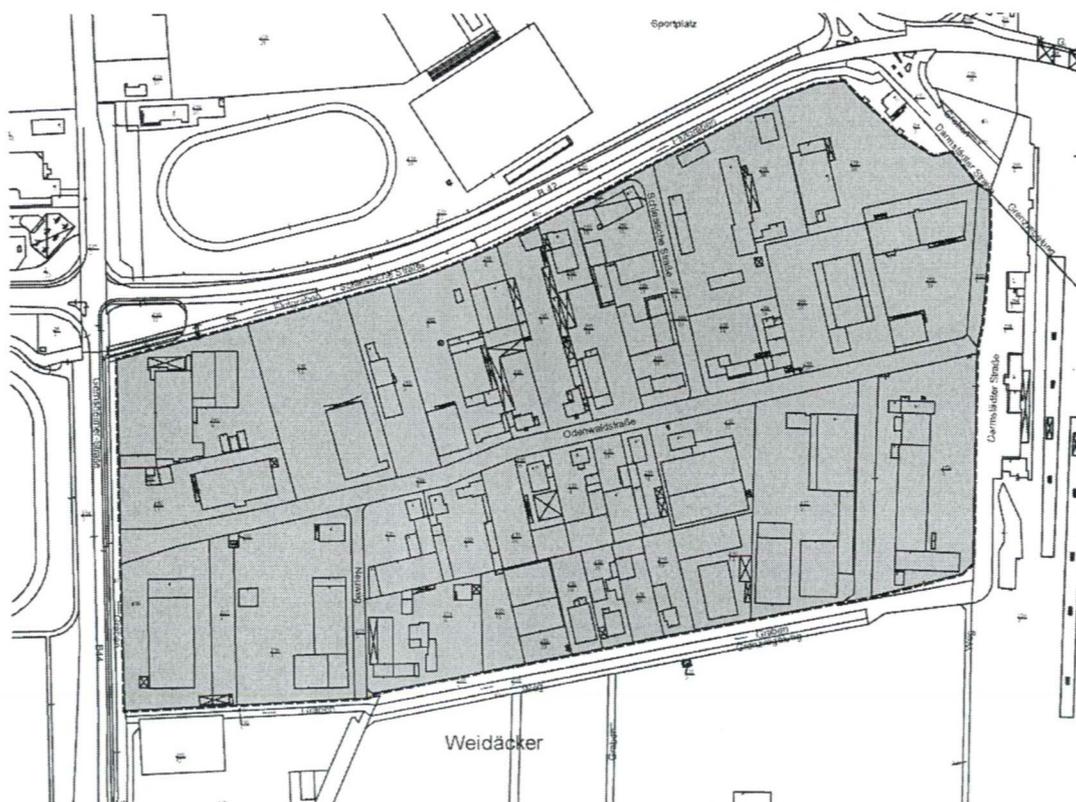
Kreisstadt Groß-Gerau

Bebauungsplan „Odenwaldstraße“

■ Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Odenwaldstraße und die Grundstücke nördlich und südlich der Odenwaldstraße sowie teilweise die Schlesische Straße und teilweise den Neuweg. Im unmaßstäblichen Lageplan ist der Geltungsbereich als grau schattierte Fläche darstellt.



2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 9 und 10 sowie § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke, die nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 289/6 und 353/3; (Odenwaldstraße) sind, werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Handelsbetriebe und Verkaufsflächen,
 1. die nicht für den Verkauf an letzte Verbraucher bestimmt sind, oder
 2. die nur der Selbstvermarktung im Rahmen einer Produktion oder Weiterverarbeitung dienen und deren Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt, oder
 3. deren Sortimente nicht den zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Hessen¹ zuzurechnen sind, oder
 4. deren zentren-/innenstadtrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Hessen nur einen untergeordneten Umfang der Geschäftstätigkeit einnehmen und einen Verkaufsflächenanteil von 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² je Gewerbebetrieb nicht überschreiten,²
- sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

¹ Vgl. Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen“ (Einzelhandelserlass), veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S. 453, mit Ergänzung im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596.
Die Anlage 1 des Einzelhandelserlasses ist im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans weiter unten abgedruckt.

² Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird. Hierzu zählen Windfang, Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, Theken sowie Räume, in denen die Ware für den Kunden sichtbar ausliegt oder sichtbar zubereitet wird. Vgl. Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind (u.a.):

- Tankstellen.

Erweiterter Bestandsschutz vorhandener Einzelhandelsbetriebe

Für vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass des Landes Hessen gilt:

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der baulichen und sonstigen Anlagen dieser Betriebe sind ausnahmsweise zulässig, soweit danach die Verkaufsfläche die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhandene Verkaufsfläche um nicht mehr als 10% überschreitet, und die Gesamtverkaufsfläche des Betriebs höchstens 800 m² beträgt. Maßgebend für die Feststellung der vorhandenen Verkaufsfläche ist die Verkaufsflächengröße zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Nutzungsänderungen dieser Betriebe im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes sind nicht zulässig.

■ Kennzeichnungen

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Vernässungsgefährdete Fläche

Im Plangebiet sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, teilweise mit Grundwasser-Flurabständen von nur 1,0 bis 3,0 m. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden

sind bauliche Anlagen durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Verzicht auf Unterkellerung, bauliche Vorkehrungen im Hinblick auf drückendes Grundwasser oder Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit zu sichern.

Risikoüberschwemmungsgebiet

Gemäß Verfügung vom 24.10.2002 des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt das Plangebiet flächendeckend in einem Risikoüberschwemmungsgebiet (§ 13 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der Neufassung vom 06.05.2005). Nach der Karte „Überflutungshöhen im Hessischen Ried“ (R 50 ÜH 1) vom Februar 2000 beträgt die mittlere Überflutungshöhe 0,5 bis 1,0 m.

Im Risikoüberschwemmungsgebiet sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen;
- auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen;
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen;
- hochwassersichere Warenlager zu bauen;
- elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren;
- in den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden;
- Mobiliar mobil zu halten.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet liegen acht uneingeschränkte Altstandorte. Deren Schlüsselnummern lauten:

433 006 000 001096	Gernsheimerstraße 58	Tankstelle von 1952-1978
433 006 000 001066	Gernsheimerstraße 79	Tankstelle von 1952-1960
433 006 030 001034	Gernsheimerstraße 60	Kfz-Werkstatt von 1974-1991
433 006 000 001119	Odenwaldstraße 4	Druckerei (Lithographien) von 1983-1985
433 006 030 001103	Neuweg 6	Spedition mit Wartung von 1989-1992
433 006 030 001064	Odenwaldstraße 13	Kfz-Werkstatt von 1973-1974
433 006 000 001048	Odenwaldstraße 19	Druckerei / Verlag von 1968-1981
433 006 000 001026	Odenwaldstraße 12	Herstellung von Waschmitteln von 1968-1977

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

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserstände betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5, zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

■ Hinweise zur Planverwirklichung (nicht Bestandteil des verbindlichen Planinhalts)

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreisausschusses. Dabei sind die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 vom April 2005 in Verbindung mit dem Merkblatt ATV-DVWK-M 153 vom Februar 2000 einzuhalten. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Grundwasser. Angesichts der geringen Grundwasser-Flurabstände ist davon auszugehen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers in vielen Fällen nicht in Betracht kommt.

Stadt.Quartier ■ Dipl.-Ing. Olaf Bäumer ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

15. Juni 2007

GG03_Festsetzungen_Entwurf_2007-06-15_mit-Verfahren.doc

Anhang 1 ■ Auszug aus dem Einzelhandelserlass des Landes Hessen (2005)

„Zentren-/innenstadtrelevante Sortimente

Als zentren-/innenstadtrelevante Sortimente gelten:

- Sortimente der Grundversorgung/des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung“

Anhang 2 ■ Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Stadtverordnetenversammlung	am	23.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	21.05.2004
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden parallel zur öffentlichen Auslegung (s.u.)		
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	am	01.02.2007
Öffentlich ausgelegt im Stadthaus der Kreisstadt Groß-Gerau	vom	12.02.2007
	bis	12.03.2007
Bewertung der Anregungen in der Stadtverordnetenversammlung, gleichzeitig Satzungsbeschluss	am	02.10.2007

9. OKT. 2007

(Datum)

(Unterschrift)

Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

am

25.10.2007

Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans

ab

25.10.2007

25.10.07

(Datum)

(Unterschrift)

Bürgermeister

