SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„LOGISTIKZENTRUM SÜDÖSTLICH DER EMANUEL-MERCK-STRASSE“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

gemäß § 9(8) und § 2a BauGB

Dezember 2013

BÜRO FÜR STADT-UND LANDSCHAFTSPLANUNG
KRIEGSMANN/BANZ-JOCHUM

INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 5

2 Bisherige Verfahren der drei rechtskräftigen Bebauungspläne 5

3 Erfordernis der Planaufstellung 6

4 Übergeordnete Planungen 7

5 Prüfung alternativer Standorte 7

6 Vergleich der bestehenden rechtskräftigen Festsetzungen mit den geplanten Festsetzungen im Bereich der Überlagerung 8

6.1 Nicht geänderte Festsetzungen 8

6.2 Geänderte Festsetzungen 8

6.3 Vergleich mit den Bebauungsplänen zum Maß der Nutzung. 9

7 Städtebauliche und sonstige Gründe für die Festsetzungen 10

7.1 Erhöhung des Maßes der Nutzung 10

7.2 Ausschluss von Lagerplätzen 11

7.3 Ausschluss von Einzelhandel 12

7.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 12

8 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung 13

8.1 Fließender Verkehr 13

8.2 Ruhender Verkehr 14

8.3 Versorgung mit elektrischer Energie und Gas, Wasserversorgung 14

8.4 Abwasserbeseitigung 15

9 Bodenschutz, Altlasten und wasserwirtschaftliche Gegebenheiten 15

9.1 Bodenschutz, Altflächen 15

9.2 Grundwasser 16

9.3 Hochwasserschutz 16

9.4 Wasserschutzgebiete 16

10 Kurze Zusammenfassung des Umweltberichts 16

11 Beteiligung der Öffentlichkeit und weiteres Verfahren 17

11.1 Vorentwurf und Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB 17

11.2 Entwurf und Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB 17

11.3 Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB 17

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung 18

1.1 Anlass der Planung 18

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 18

2 Auswirkungen auf Schutzgebiete 18

2.1 Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) 18

2.2 Auswirkungen auf Gebiete nach Bundesnaturschutzgesetz/Hessischem Naturschutzgesetz 19

3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Naturhaushalt und Landschaft" 19

3.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele 20

3.2 Darstellung der einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts , Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 20

3.2.1 Schutzgut Arten und Biotope/Biologische Vielfalt 20

3.2.2 Schutzgut Boden 20

3.2.3 Schutzgut Wasser 20

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft 21

3.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild 21

4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und seine Gesundheit" 21

4.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele 21

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 22

4.2.1 Immissionen 22

4.2.2 Erholung 22

4. 2.3 Bodenverunreinigungen/Altlasten 22

4.2.4 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 22

5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ 22

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 23

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 23

8 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 23

9 Alternative Planungsmöglichkeiten 23

10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 23

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich 24

12 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24

Anlage 1 Überlagerung des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“ mit Teilbereichen der drei rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Erbeswinkel“ (1. und 2. Änderung), „Langgewann“ (3. Änderung) und „Im Frankenfeld“ (3. Änderung) 25

Anlage 2 Bestehende und geplante Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans 26

Anlage 3 Fotodokumentation 27

Im Auftrag der Stadt Gernsheim erstellte Gutachten:

I Schallimmissionsprognose: Erweiterung des Warenverteilzentrums der Firma MyToys.de GmbH in Gernsheim vom 09.10.2012, Bericht Nr. 12-2380
Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH Schalltechnisches Büro
Heinrich-Delp-Straße 106, 64297 Darmstadt

II Verkehrstechnische Untersuchung: Knotenpunkt B44neu/Marie-Curie-Straße/Robert-Bunsen-Straße in Gernsheim vom Juni 2013
Dorsch-Gruppe, Dorsch international Consultants GmBH, Geschäftsbereich Verkehr und Infrastruktur
Äppelallee 29, 65203 Wiesbaden

III Hydrogeologisches Gutachten: Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen im Stadtgebiet Gernsheim vom August 2012
Brandt Gerdes Sitzmann Umweltplanung GmbH
An der Eschollmühle 28, 64297 Darmstadt

I BEGRÜNDUNG

1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße" wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Robert-Bunsen-Straße,
- im Südosten durch die Flurstücke Flur 17 Nr. 184, 101/8, die Friedrich-Runge-Straße und ein nördliches Teilstück der Friedrich-Wöhler-Straße sowie durch die Erweiterungsfläche der Kläranlage der Stadt Gernsheim (Flurstück 65/3 teilweise),
- im Südwesten durch die Bahnanlage
- im Nordwesten durch die westliche Straßenseite der Emanuel-Merck-Straße und
- im Nordosten durch die Flurstücke 202/11 und 201/8.

Die folgenden Flurstücke fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 17, Flurstücke Nr.: 58/11; 58/12; 65/3 tlw.; 65/4; 65/5; 96/10; 96/11; 96/12; 96/13; 99/8 tlw.; 147/3 tlw.;149/1;185; 186; 187; 188; 189; 189/1; 190/1; 191; 192; 195 tlw. und 196 tlw.
sowie die Straßenparzellen 181/1 tlw. (Otto-Hahn-Straße) und 151/3 sowie 203 tlw. (Emanuel-Merck-Straße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Logistikzentrum erstreckt sich über drei rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Gernsheim und fasst Teilbereiche dieser drei Pläne zusammen. Betroffen sind die folgenden Bebauungspläne:

- „Im Frankenfeld" (3. Änderung),
- „Langgewann" (3. Änderung) und
- „Im Erbeswinkel" (1. und 2. Änderung).

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße" sind diese Bebauungspläne in den überlagernden Teilbereichen aufgehoben.

2 Bisherige Verfahren der drei rechtskräftigen Bebauungspläne

(Übersicht siehe Anlage 1)

Seit Inkrafttreten haben die drei Bebauungspläne für die Stadt Gernsheim ihre städtebauliche Ordnungsfunktion zur Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten erfüllt. Im Laufe der Jahre konnten die Pläne jeweils in mehreren Änderungen den gestiegenen Erfordernissen und zur Sicherung des jeweiligen Gebietscharakters angepasst werden.

<u>Bebauungsplan „Im Erbeswinkel"</u>

Der Bebauungsplan „Im Erbeswinkel" erlangte bereits am 28.11.1974 Rechtskraft. Bei einer 1. Änderung (Rechtskraft 02.02.1995) wurde die Mindestgrundstücksgröße auf 1.000 qm festgesetzt und bei einer 2. Änderung (Rechtskraft 16.05.2007) erfolgte die Zulassung einer Gebäudelänge von über 50m.
Die dritte Änderung umfasste lediglich das südöstlich gelegene Gewerbegebiet, das nicht Bestandteil des jetzigen Aufstellungsverfahrens ist.

Bebauungsplan „Langgewann“

Der Bebauungsplan „Langgewann“ trat zum 12. Juli 1990 in Rechtskraft. In einer ersten Änderung (Rechtskraft 03.01.2001) wurden festgesetzte Verkehrsflächen den gebauten Anlagen angepasst (Stichwege, Gleisanschluss), die Mindestgrundstücksgröße auf 1.000 qm festgesetzt und in einem Teilbereich das Maß der Nutzung erhöht. Mit der zweiten Änderung (Rechtskraft 16.06.2001) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Errichtung einer gewerblichen Halle entlang der Emanuel-Merck Straße geschaffen.
Eine weitere, nur textliche Änderung (Rechtskraft 05.03.2008) ließ bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche eine Nicht-Berechnung bei Herstellung von Stellplatz-, Abstell- und Lagerflächen zu, bei denen eine weitere Bodenversiegelung vermieden wird.
Bei der dritten Änderung (Rechtskraft 29.06.2011) wurden im Gewerbegebiet Wohnungen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Bebauungsplan „Im Frankenfeld“

Der Bebauungsplan „Im Frankenfeld“ fällt nur mit einem knapp 40m breiten Grundstücksteil in den Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“. Er wurde am 07.03.1991 rechtskräftig und durch die dritte Änderung (Rechtskraft 13.06.2001) komplett ersetzt.

3 Erfordernis der Planaufstellung (s. Anlage 2)

Die Eigentümer/Bauherren im Bereich der vorhandenen Logistikimmobilien Emanuel-Merck-, Robert-Bunsen- und Otto-Hahn-Straße beabsichtigen in den kommenden Jahren bauliche Nachverdichtungen. Die Firma Mytoys hat bereits seit 2011 einen Standort in Gernsheim und plant die Standortkonzentration in der Schöfferstadt. Das starke Wachstum des Unternehmens in den letzten Jahren macht die Vergrößerung der Lagerfläche ebenfalls erforderlich. Die vorhandenen Bebauungspläne mit der jeweiligen Festsetzung als Industriegebiet schaffen bereits ein weitgehendes Baurecht, sollen jedoch zum Erreichen einer Planungssicherheit für die geplanten Nachverdichtungen geändert bzw. angepasst werden.

Die geplante Lagerung im Hochregallager (Erhöhung der Lagerfläche auf gleichbleibender Grundfläche) ermöglicht eine effiziente Produktlagerung mit kurzen Wegen und ohne Inanspruchnahme neuer Bauflächen. Insbesondere das Hochregallager überschreitet die in der 3. Änderung des Bebauungsplans „Langgewann“ festgesetzte Gebäudehöhe und Baumassenzahl.

Die Stadt Gernsheim begrüßt die beabsichtigte Innenverdichtung, zumal da es seit Jahren Ziel der Stadt ist, durch gewerbliche Ansiedlung im nördlichen Bereich der Kernstadt die Wirtschaft zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern und darüber hinaus zusätzliche zu schaffen.

Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar hat in ihrer Studie vom April 2007 die kommunalen Standortbedingungen von Gernsheim insbesondere für Industrie und Logistik hervorgehoben. Die Fortsetzung dieser vergleichenden Analyse, Stand Oktober 2010 bestätigt für Gernsheim eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung. So heißt es im IHK-Ranking: Eine Kommune mit den meisten Industriebetrieben und einem hohen Unternehmensbesatz. „Von den vier untersuchten Unterzentren überzeugt nur Gernsheim auf Platz 4 mit seiner

Wirtschaftskraft. ..... Damit bleibt Gernsheim auch 2010 das wirtschaftskräftigste Unterzentrum im Ranking".

Mit der Bauleitplanung verfolgt die Stadt Gernsheim das Ziel einer nachhaltigen Standortsicherung.

4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südhessen 2010

Im festgestellten Regionalplan Südhessen 2010 liegt die Schöfferstadt Gernsheim als Unterzentrum im Verdichtungsraum auf der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms/ Mannheim). In der Tabelle 3 wird der Stadt eine maximale Zunahme der Gewerbeflächen von 2006 bis 2020 um 30 ha zugestanden. Vor Flächenerweiterungen sind jedoch „benötigte und geeignete Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten".
In der Teilkarte 3 „Siedlung und Landschaft" ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand" dargestellt.

Die geplante Aufwertung und Verdichtung im bauleitplanerisch bereits abgesicherten Industriegebiet ist somit regionalplanerisch abgestimmt

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gernsheim wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 13.09.2005 genehmigt und erlangte mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28.09.2005 Wirksamkeit. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Festsetzung des Gebiets als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO und einem kleinen Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan

In ihrer Sitzung am 15.Mai 2012 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim den Beschluss zur Änderung von Teilbereichen der drei rechtskräftigen Bebauungspläne zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung und Nachverdichtung.

5 Prüfung alternativer Standorte

Da der Standort des Logistikzentrums sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße" befindet und Erweiterungen bereits im Ausbau sind, muss die geplante Vergrößerung der Lagerflächen im Gebiet selbst oder in unmittelbarer Nähe stattfinden.

Hierfür stehen jedoch innerhalb der rechtskräftig beplanten Gewerbe- und Industriegebiete keine weiteren Flächen zur Verfügung. Die noch bebaubaren Flächen mit der Größe von ca. 35 ha im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Die Grabenäcker" sind jederzeit bebaubare Erweiterungsflächen für das Chemieunternehmen Merck KGaG mit inzwischen fast tausend Beschäftigten in Gernsheim. Diese Flächen nordwestlich der Emanuel-Merck-Straße sind der

kommunalen Disposition komplett entzogen, da sie vollständig im Eigentum der Fa. Merck stehen.

Bei den derzeit noch vorhandenen Industriegebietsflächen der Stadt Gernsheim im westlichen Bereich auf der anderen Seite der B 44 im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Industriegebiet Nördlich der B 426" ist die Ansiedlung von Logistikbetrieben, die auf einen ungehinderten 24-Stunden-Betrieb abseits jeder Wohnnutzung angewiesen sind, nur eingeschränkt bzw. durch kostenintensive Realisierung erhöhter Anforderungen an einen aktiven Schallschutz auf den Grundstücken möglich (z.B. wegen der räumlichen Nähe zu den Wohngebieten „Im Hainsbusch", „Berleweg").
Andere Standortalternativen in unmittelbarer Nähe sind nicht gegeben.

Eine Teilverlagerung in das geplante Industriegebiet Ost würde zeitlich zu einer zu großen Zeitverzögerung führen sowie durch den Abstand zum jetzigen Standort zu einer Dezentralisierung und Erschwerung der logistisch sinnvollen Arbeitsabläufe.

6 Vergleich der bestehenden rechtskräftigen Festsetzungen mit den geplanten Festsetzungen im Bereich der Überlagerung

6.1 Nicht geänderte Festsetzungen

Festsetzungen der Bebauungspläne, für die keine Änderung erfolgt bzw. die nicht festgesetzt waren (insbesondere in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Erbeswinkel"):

- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung des Gebiets 8.1a als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO einschließlich der nicht zugelassenen Ausnahmen gemäß § 8 (3) 1. (Wohnungen) und 8 (3) 2. BauNV (Vergnügungsstätten)
- Festsetzung aller übrigen Gebiete als Industriegebiete (GI) gemäß § 9 BauNVO
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO in Höhe von 0,8 (Obergrenze des § 17 BauNVO)
- Festsetzung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel je Quadratmeter Grundstücksfläche (dB (A)/qm tags und nachts) sowohl im Gewerbegebiet als auch in den Industriegebieten

Die in den drei rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht geänderten Festsetzungen werden beim Vergleich der einzelnen Bebauungspläne nicht mehr gesondert aufgeführt.

6.2 Geänderte Festsetzungen

Bei den geänderten Festsetzungen handelt es sich im Wesentlichen um eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, wobei die im § 17 BauNVO genannte Obergrenze der Baumassenzahl (BMZ) überschritten wird:

- Erhöhung der Baumassenzahl (BMZ)
- Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen
- Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudelänge
- Zulassen einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Zufahrten

Weitere Änderungen, die alle drei Bebauungspläne betreffen:

- Ausschluss von Lagerflächen
- Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausschluss von Verkaufsflächen für Einzelhandel
- Zulassen einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Zufahrten.
- Aufhebung der Festsetzung des von Nordosten nach Südwesten den Geltungsbereich querenden Industriegleises, da es von der Logistikfirma nicht benötigt wird
- Erhöhung der Mindestgröße der Baugrundstücksgröße von 1.000qm bzw. 3.000qm auf 5.000qm
- Festsetzung einer Gebäudelänge ohne Beschränkung

Außerdem erfolgt die Aufnahme von redaktionellen Änderungen, Digitalisierung der Bebauungspläne, die bisher nur analog erstellt waren, und einheitliche Darstellung im Bebauungsplan „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“.
Von den unterschiedlichen Festsetzungen zu Anpflanzungen, soweit sie überhaupt festgesetzt sind, werden die Baumreihen entlang der Robert-Bunsen Straße und der Emanuel-Merck-Straße übernommen.

6.3 Vergleich mit den Bebauungsplänen zum Maß der Nutzung

Vergleich mit dem Bebauungsplan „Im Erbeswinkel“ 1. Änderung

In dieser Änderung des Bebauungsplans gibt es zum Maß der Nutzung nur die Festsetzungen von GRZ (0,8) und BMZ (9,0), die nicht geändert werden.

Vergleich mit dem Bebauungsplan „Im Erbeswinkel“ 2. Änderung

Bereich Nordwest:	BMZ:	festgesetzt 10,0	geplant 13,8
	H max.	festgesetzt 19,0m	geplant 19,0m
Bereich Südost:	BMZ:	festgesetzt 9,0	geplant 13,8
	H max.	festgesetzt 16,5m	geplant 35,0m

Vergleich mit dem Bebauungsplan „Langgewann“ 3. Änderung

Gewerbegebiet 8.1a		festgesetzt 1,6 GFZ	geplant 13,8 BMZ
	H max.	festgesetzt 15,5m	geplant 19,0m
Industriegeb.	BMZ	festgesetzt 9,0	geplant 13,8
Nordwest	H max.	festgesetzt 18,6m	geplant 19,0m
Südost	H max.	festgesetzt 18,6m	geplant 19,0m
Südwest	H max.	festgesetzt 18,6m	geplant 35,0m

Vergleich mit dem Bebauungsplan „Im Frankenfeld“ 3. Änderung

	BMZ	festgesetzt 9,0	geplant 13,8
Bereich Nordwest	H max.	festgesetzt 18,6	geplant 19,0m
Bereich Südost	H max.	festgesetzt 15,0m	geplant 19,0m

7 Städtebauliche und sonstige Gründe für die Festsetzungen

7.1 Erhöhung des Maßes der Nutzung

Bisher durften nach § 17 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nur überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Wie vorstehend erläutert, wird bei der geplanten Nachverdichtung von dem geplanten Gebäude A die bisher festgesetzte Höhe überschritten, was aber zu keinerlei Bedenken während der vorgezogenen Beteiligung der Bürger und der ersten Behördenbeteiligung führte, auch die Flugsicherung und die Luftverkehrsbehörde beim Regierungspräsidium hatten diesbezüglich keine Einwendungen. Insbesondere wird jedoch die Baumassenzahl mit der gesetzlich festgelegten Obergrenze von 10,0 überschritten.
Zusammen mit dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts" vom 11.06.2013 trat zum 20.09.2013 eine Neufassung des § 17 Abs. 2 BauNVO in Kraft mit folgendem Wortlaut: „Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden."
Das Erfordernis „besonderer städtebaulicher Gründe" beim Überschreiten der Obergrenzen entfällt, die Abweichung soll zukünftig aus städtebaulichen Gründen" erfolgen können. Damit soll der Spielraum der Gemeinden im Interesse der Innenentwicklung erweitert werden.

Gernsheim ist ein interessanter Standort für Logistikunternehmen, der sich durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen den Ballungsräumen Rhein-Main und Rhein-Neckar auszeichnet. Dabei haben sich nicht nur die Anschlüsse an die Autobahnen A5 und A67 in unmittelbarer Nähe der Stadt und der Bahnanschluss als günstiger Standortfaktor erwiesen, sondern insbesondere auch der Gernsheimer Rheinhafen mit modernem Terminal. Aufgrund des vom Bundesverkehrsministeriums im August 2007 zugesagten Ausbaus des Gernsheimer Hafens mit einem weiteren Liegeplatz und Verladekran werden sich die Umschlagmengen annähernd verdoppeln und eine Ansiedlung am Industriestandort Gernsheim dürfte für Unternehmen weiterhin interessant bleiben.

Aufgrund dieser Standort-Qualitäten haben sich bereits etliche Logistik-Unternehmen in Gernsheim angesiedelt und weitere Nachfrage ist vorhanden. Die im Geltungsbereich liegenden Industriegebiete sind besonders geeignet für die Ansiedlung von Logistikbetrieben, da sie auf einen ungehinderten 24-Stunden-Betrieb abseits jeder Wohnnutzung angewiesen sind. Durch die Lage innerhalb des Achtungsabstands des nach Norden angrenzenden Pharmakonzerns, der der Störfallverordnung für Seveso-II-Betriebe unterliegt, sind hier keine Betriebe oder Einrichtungen mit Publikumsverkehr zulässig (vgl.Punkt 6.2).

Um die Inanspruchnahme von bisher noch nicht erschlossenen Gebieten zu vermeiden, wurden Vorhaben der Nachverdichtung und Innenentwicklung, also die Ausnutzung von Baumöglichkeiten innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, in den zurückliegenden Jahren gesetzlich erleichtert und gefördert (vgl. § 13a BauGB: Bebauungspläne der Innenentwicklung).
Dieses Ziel der Innenverdichtung findet sich auch im Kap. 2, Grundzüge der Planung, des Regionalplans Südhessen 2010: „Vorrangige Nutzung und qualitative Weiterent-

wicklung der bestehenden (und planungsrechtlich gesicherten) Wohn- und Gewerbeflächen".
Besonders deutlich wird dieses Ziel im Kapitel 3.4, Siedlungsstruktur, im Punkt G3.4-7: „Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wieder verwendet werden. Hierzu zählen auch Konversionsflächen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen-neuausweisungen."
Die Änderung des § 17 Abs. 2 BauNVO setzt die Ziele der Regionalplanung konsequent um.

Bei der geplanten Verdichtung mit vertikaler Lagerhaltung wird mit dem vorhandenen Grund und Boden sparsam umgegangen. Die Nachverdichtung erhält Vorrang vor einer Neuausweisung von Bauland, worin eine nachvollziehbare städtebauliche Rechtfertigung für die geplante Erhöhung der Nutzung und Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze der Baumassenzahl zu sehen ist.
Dabei werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Entsprechend dem Nutzungskonzept vom Mai 2012 hat die Bauaufsichtsbehörde zwischenzeitlich erste Bauvorhaben zur Nachverdichtung genehmigt. Die Vorhaben stehen im Einklang mit den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne. Die Baumaßnahmen befinden sich bereits in der Ausführung, was die Ernsthaftigkeit zur schrittweisen Umsetzung der geplanten Nachverdichtung mittels Logistikhallen zeigt.

7.2 Ausschluss von Lagerplätzen

Für die Logistikfirma werden keine Lagerplätze benötigt. In den vorhandenen und geplanten Logistikhallen sollen hochwertige Produkte (Konsumgüter etc.) gelagert werden, die im Freigelände nicht gelagert werden können. Wie im Bauantrag für die Gebäude M und N südwestlich der Otto-Hahn-Straße (s. Anlage 2) vorgesehen, werden zurzeit Logistikhallen errichtet mit einer Lagerguthöhe von 12 Metern. In diesem Fall werden bis zu zwölf Paletten übereinander gestapelt, was eine flächenintensivere Ausschöpfung und somit eine deutlich höhere Effizienz und Werthaltigkeit darstellt gegenüber einer Lagerung im Außenbereich.

Aus kommunaler Sicht bedeuten die im Bau befindlichen Neubauten M und N die Beseitigung eines über Jahre währenden städtebaulichen Missstands: Seit 1972 befindet sich hier in der Emanuel-Merck-Straße 1 ein Betrieb für Wiederaufbereitung von Gummi und Altreifen sowie ein Altreifenlager. In den Jahren 1992, 1994 sowie im April und im September 2012 traten hier vier durch Brandstiftung verursachte Großbrände auf, die Brandstifter konnten bisher nicht ermittelt werden.

Dabei handelte es sich in drei Fällen um Großschadenslagen mit mehrtägigen Einsätzen der jeweils weit über einhundert Rettungskräfte von Feuerwehr, DRK und THW aus dem gesamten Kreisgebiet Groß-Gerau sowie aus dem benachbarten Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Als Folge der vier Brände waren Vollsperrungen der Hauptbahnstrecke Frankfurt – Mannheim für mehrere Stunden, Bodenverunreinigungen und im September 2012 eine riesige Rauchwolke über dem Stadtgebiet mit Ablagerung von Rußpartikeln und im gesamten Stadtgebiet zu teils erheblichen Schäden durch Rußverschmutzungen. Die Rauchentwicklung war derart stark, dass sogar in der rheinland-pfälzischen Stadt Worms die Feuerwehr ausrückte, weil die Rauchwolke im dortigen Stadtgebiet hing.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung vom 23.1.2013 eine Beschlussfassung dahingehend getroffen, dass auf der Grundlage des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens bei der Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf Zurückstellung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens auf Errichtung eines Reifenlagers auf dem Grundstück „Emanuel-Merck-Straße 1" auf die Dauer eines Jahres gestellt wird. Der Kreis ist dem Antrag der Stadt Gernsheim mit Verfügung vom 01.02.2013 gegenüber dem Bauherrn nachgekommen.

7.3 Ausschluss von Einzelhandel

Der sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet als „Gewerbebetriebe aller Art" allgemein zulässige Einzelhandel wird ausgeschlossen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des Achtungsabstands der Seveso-II-Richtlinie liegt, werden sogenannte „Factory Outlets" als Einrichtung mit Publikumsverkehr als unzulässig erachtet. Factory Outlets fallen in den Schutzbereich des Artikels 12 der Seveso-II-Richtlinie, da sie aufgrund des verbilligten Preisangebots regelmäßig von einer größeren Zahl von Menschen besucht werden.

7.4 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Wohnungen, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
Der Ausschluss von Wohnungen im Gewerbegebiet wurde in die dritte Änderung des Bebauungsplans „Langgewann" zur Konfliktvermeidung aufgenommen, um den angesiedelten Betrieben weiterhin eine ungehinderte betriebliche Nutzung einschließlich Ziel- und Quellverkehr in den Nachtstunden zu ermöglichen und den Gebietscharakter zu sichern. Die Festsetzung im Gebiet 8.1a wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im Industriegebiet bleiben Wohnungen gemäß § 9 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässig, da sich an der Otto-Hahn-Straße drei Reihenhäuser befinden, die als Option für Hausmeisterwohnungen zunächst erhalten bleiben sollen. Die gemäß § 9 (3) 2. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen (Vergnügungsstätten sind in Industriegebieten ohnehin nicht zulässig).

Nördlich der Emanuel-Merck-Straße grenzt Erweiterungsfläche für die Pharmafirma Merck an, die sich beidseits entlang der Bahntrasse bis auf Biebesheimer Gemarkung erstreckt. Der Betriebsbereich fällt in die Störfallverordnung für Seveso-II-Betriebe, von denen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Achtungsabstände einzuhalten sind.

Durch das Inkrafttreten der Seveso II-Richtlinie (RL 96/82EG vom 9.12.1996, ABl. 199. Nr. L 10, S. 13), novelliert durch RL 2003/105/EG vom 16.12.2003 (ABl. 2003 Nr. L 345, S. 97) besteht bei raumbedeutsamen Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen, die unter den Anwendungsbereich der Richtlinie fallen, die Verpflichtung zur Wahrung eines angemessenen Abstandes zwischen dem Betriebsbereich und schutzwürdigen Nutzungen in dessen Umfeld. Die Richtlinie und deren Umsetzung in § 50 BImschG geben keine konkreten Vorgaben für die Angemessenheit des Abstandes.

Da in Deutschland noch keine rechtlich verbindlichen Abstandsvorschriften existieren, haben die Stadt Gernsheim und die Gemeinde Biebesheim den TÜV Nord mit der

Erstellung eines Gutachtens zur Berechnung angemessener Abstände um den Betriebsbereich der Fa. Merck KGaA in Gernsheim beauftragt. Das Gutachten vom Mai 2008 wurde auf der Basis des Leitfadens der Störfallkommission und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ vom Oktober 2005 erstellt. Dieser Leitfaden stellt derzeit in Deutschland die von der Verwaltung und der Rechtsprechung anerkannte Planungsleitlinie dar.

Nach dem Gutachten wird neben Wohngebieten von Nutzungen mit starkem Publikumsverkehr auch bei geringen Gesamtaufenthaltszeiten (im Verhältnis zur im Freien verbrachten An-/Abreisezeit) generell abgeraten, da hier im Gefahrenfall erhebliche Schwierigkeiten bei der praktischen Umsetzung eines „Schutzes durch Verbleiben in geschlossenen Gebäuden“ bestehen. Weiter heißt es im Gutachten: „....Freizeitstätten können wegen der tendenziell empfindlicheren Personengruppen nicht befürwortet werden, zumal auch hier die praktische Umsetzung eines Schutzes durch Verbleiben in geschlossenen Gebäuden wenigstens zeitweise und generell wegen der geringen Anzahl (kundiger, anleitender) Erwachsener erschwert ist.“

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“ liegt voll umfänglich in den ermittelten Achtungsgrenzen. Die Zulassung von Anlagen mit einem stark wechselnden Publikum wäre auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen im Plangebiet nicht zu befürworten.

8 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Logistikzentrums erfolgt ausschließlich durch das Industriegebiet über die Emanuel-Merck-Straße und die Robert-Bunsen-Straße in direkter Anbindung an die B 44. Von dort aus werden in kurzer Zeit und ohne Querung einer Ortslage die Autobahnanschlüsse A 67 und A 5 und somit der Fernverkehr erreicht.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Ost“ (nördlich und nordöstlich des Bebauungsplans „Im Frankenfeld“) fand eine verkehrstechnische Untersuchung des signalgeregelten Knotenpunkts B44 mit Robert-Bunsen-Straße/ Marie-Curie-Straße statt (Dorsch Gruppe Verkehr und Infrastruktur Wiesbaden, September 2012). Zur Erfassung der verkehrlichen Grundlagen wurde eine Knotenstromerhebung durchgeführt und auf den Prognosehorizont 2025 hochgerechnet.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts im Hinblick auf den zu erwartenden Zusatzverkehr infolge der Nachverdichtung durch das Logistikzentrum erfolgte anhand der Bestandsdaten des Knotenpunktes (Anzahl der Zufahrten, Zwischenzeiten, Signalzeitenplan). Im Ergebnis ist der Knotenpunkt mit der vorhandenen Umlaufzeit von 80 sec nicht leistungsfähig. Darauf aufbauend wurde die Umlaufzeit in 10-sec Schritten erhöht und auf Leistungsfähigkeit überprüft. Erst bei einer Umlaufzeit von 100sec und der entsprechenden Freigabezeitverteilung ist ein leistungsfähiger Betrieb nachzuweisen. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Logistikzentrums südöstlich der Emanuel-Merck-Straße über den Knotenpunkt B 44/Robert-Bunsen/Marie-Curie-Straße als gesichert anzusehen.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2013 hat Hessen Mobil nach Prüfung der vorgelegten Untersuchung seinen Ergebnissen zugestimmt, sodass von Hessen Mobil keine Einwände mehr geltend gemacht wurden.

8.2 Ruhender Verkehr

Für den bereits genehmigten Bauantrag „Neubau-Erweiterung Halle Nord – Gebäude C" war am 14.09.2012 ein Nachtrag zum Stellplatz-Nachweis einschließlich der Nebengebäude gestellt worden. Würde die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim berechnet, wären für die Halle C 157 Stellplätze und für die Hallen D, E und F zusammen nochmals 372 Stellplätze (insgesamt 529 Stellplätze) erforderlich. Aufgrund der großen Hallenflächen bewirkte der Investor eine Befreiung nach § 4 Absatz 4 der Stellplatzsatzung unter Zugrundelegung der tatsächlich erforderlichen Stellplätze. Die nach der Anzahl der zukünftigen Mitarbeiter (bei stärkster Belegung mit 200 Mitarbeitern zugrunde gelegt) erforderlichen 160 Stellplätze konnten nachgewiesen werden mit 65 bereits vorhandenen und 194 neu geplanten Stellplätzen.

Für die Baugenehmigung des Gebäudes L waren ebenfalls die tatsächlich erforderlichen Stellplätze für diese Halle sowie die bestehenden Hallen K1 und K2 zugrunde gelegt worden. Der Nachweis von 79 Stellplätzen, wovon 36 Stellplätze bereits vorhanden waren, wurde akzeptiert.

Für die Gebäude M und N wurde eine für das vormals geplante Industriegleis vorbehaltene Fläche von der Stadt Gernsheim zur Errichtung von Stellplätzen angekauft.

Auch für das geplante Hochregallager Halle A kann der Stellplatz-Nachweis unter Zugrundelegung der tatsächlich erforderlichen Stellplätze im Rahmen des Bauantrags geführt werden.

Die jeweiligen Stellplatz-Nachweise werden gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim auch für Fahrrad-Abstellplätze geführt.

8.3 Versorgung mit elektrischer Energie und Gas, Wasserversorgung

Elektrische Energie

Die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie ist über das bestehende Versorgungsnetz des Elektrizitätswerks Rheinhessen (EWR) sichergestellt. Nordöstlich er Emanuel-Merck-Straße ist bereits eine Transformatorenstation zur Versorgung des Gebiets vorhanden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung wird in Gernsheim über den Netzbetreiber HSE sichergestellt. Die zur Versorgung des Geltungsbereichs erforderlichen Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Wasserversorgung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Logistikzentrum" ausschließlich Teilflächen von drei rechtskräftigen Bebauungsplänen umfasst, wurde die ausreichende Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung bereits bei der Aufstellung dieser drei Bebauungspläne geprüft und nachgewiesen.

Das geplante Logistikzentrum wird auch bei der geplanten Verdichtung nicht mehr Mitarbeiter beschäftigen als allgemein in Industriegebieten üblich.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gebäude M und N
Am 21.06.2012 wurde beim Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau Abt. Regionalentwicklung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen von zwei Hallen (Gebäude M und N) gestellt. Mit Schreiben vom 09.07.2012 wurde die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.
Der Antrag wurde durch die Ingenieurgesellschaft Lindschulte Münsterland, Essen bearbeitet. Die folgenden entwässerungstechnischen Maßnahmen sind geplant und im Antrag nachgewiesen:

„Das auf dem Gelände anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen Hallen M und N soll in einer Freigefälleleitung DN 300 gesammelt und jeweils in eine Versickerungsrigole eingeleitet und versickert werden. Die Versickerungsrigole ist als Rohrrigole mit drei Vollsickerrohrsträngen DN 250 geplant.

Das Oberflächenwasser der Hoffläche soll über eine geplante Mischwasserkanalisation zusammen mit den anfallenden Schmutzwässern der Sozialräume der beiden Hallen in das vorhandene Mischwasserkanalnetz der Friedrich-Runge-Straße eingeleitet werden (Schacht 3041540)."

Gebäude L
Für das genehmigte und bereits im Bau befindliche Gebäude C wurde im Rahmen des Bauantrags die wasserrechtliche Genehmigung beantragt und erteilt.

Gebäude C, D - F und A
Im Rahmen des Bauantrags für die Halle C, die sich bereits im Bau befindet, wurde ebenfalls von der Ingenieurgesellschaft Lindschulte mit Datum vom 10.08.2012 ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser gestellt, die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 14.08.2012 erteilt.
Der Antrag umfasste außer der Dachfläche der geplanten Halle C auch die der bestehenden Hallen D – F sowie des perspektivisch geplanten Gebäudes A. Auch hier soll das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in Freigefälleleitungen gesammelt und in eine Versickerungsrigole eingeleitet und versickert werden.

Das Oberflächenwasser der Hoffläche wird zusammen mit dem anfallenden Schmutzwasser der Sozialräume über geplante Mischwasserkanäle in das vorhandene öffentliche Mischwasserkanalnetz der Otto-Hahn-Straße bzw. Robert-Bunsen-Straße eingeleitet werden.

9 Bodenschutz, Altlasten und wasserwirtschaftliche Gegebenheiten

9.1 Bodenschutz, Altflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bereich des Altstandortes eines Betriebs für Wiederaufbereitung von Gummi und Altreifen in der Emanuel-Merck-Straße 1 – 3 (s. Punkt 7.2). Hier haben in der Vergangenheit mehrere Brände dazu geführt, dass der Boden mit Schadstoffen verunreinigt ist. Bei derzeitiger Nutzung als Gewerbe- und Industriestandort besteht aus der Sicht des Dezernats Bodenschutz

beim Regierungspräsidium Darmstadt kein Handlungsbedarf. Der aktuelle Status des Geländes lautet „Altlastenverdacht aufgehoben". Die erste der in diesem Bereich geplanten Hallen der Logistikfirma ist bereits im Bau.

9.2 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich hoher Grundwasserstände, sodass mit Vernässungen gerechnet werden muss und bei Unterkellerung der Gebäude bauliche Vorkehrungen getroffen werden sollten (grundwassersichere Bauweise). Da das Planungsgebiet im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" liegt, sind die dort ausgeführten Vorgaben zum Grundwasserschutz ebenso zu beachten wie zum Schutz der Bauherren. Ein entsprechender Hinweis ist als Nr. 5 im Plan enthalten.

9.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,5m bis 1,0m überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung 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 Fluchtweg 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.

Im Plan ist das Gebiet entsprechend gekennzeichnet und im Hinweis Nr. 1 erläutert.

9.4 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

10 Kurze Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, welche Umweltauswirkungen die geplanten Änderungen von Teilbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Frankenfeld", „Langgewann" und „Im Erbeswinkel" durch Aufstellung des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße" haben.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der jetzigen Nutzungen der Flächen durch die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen und die dadurch bedingte anthropogene Überprägung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter feststellbar sind. Der geplante Ausschluss von Lagerflächen wird als Verbesserung des Umweltzustands durch den damit verbundenen Ausschluss von Belastungen der

Bevölkerung (Brandgefahr) eingeschätzt. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit nicht festgestellt werden.

11 Beteiligung der Öffentlichkeit und weiteres Verfahren

11.1 Vorentwurf und Verfahren nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB

Am 15.05.2012 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim in ihrer öffentlichen Sitzung einstimmig den Aufstellungsbeschluss für die Änderung der Bebauungspläne „Im Erbeswinkel", „Langgewann" und „Im Frankenfeld" zum Zweck der Nachverdichtung durch Logistikgebäude innerhalb bestehender Industriegebiete. Der Beschluss wurde am 09.01.2013 im Amtsblatt der Stadt öffentlich bekanntgemacht.
Die von der Änderung betroffenen Teilbereiche der drei Bebauungspläne wurden in einem Geltungsbereich mit der Bezeichnung „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße" zusammengefasst

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Riedinfo am 09.01.2013 öffentlich bekanntgemacht und fand in Form einer Offenlegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht statt.
Mit den gleichen Unterlagen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
Die eingegangenen Stellungnahmen berührten nicht die Grundzüge der Planung und konnten weitgehend Berücksichtigung finden. Plan und Begründung wurden entsprechend ergänzt.

11.2 Entwurf und Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 16.09. bis zum 16.10.2013 einschließlich. In dieser Zeit gingen keinerlei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Mit Schreiben vom 30.08.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Offenlegung benachrichtigt und erneut am Verfahren beteiligt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und der Firma Merck ist die zunächst in der Entwurfsphase vorgesehene Ausnahme für Selbstvermarkter der im Geltungsbereich des Bebauungsplans produzierenden und weiterverarbeitenden oder ansässigen Betriebe nicht mehr Inhalt der Bebauungsplanfestsetzung. Sie bleibt damit unzulässig.
Außerdem wurde aufgrund der Stellungnahme des Kreisausschusses ein Hinweis auf Brandschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.3 Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

In ihrer Sitzung vom 11.12.2013 fasste die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße" nach vorausgegangener Abwägung der Stellungnahmen der Firma Merck, des Kreises Groß-Gerau und des Regierungspräsidiums Darmstadt.

Gernsheim, den 18. Dez. 2013

.....
Der Bürgermeister

Stadt Gernsheim (Rhein) 7

II. UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf Natur und Umwelt zu untersuchen (Umweltprüfung) und in einem gesonderten Bericht (Umweltbericht), der Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben des BauGB (§§ 2 Abs.4 und 2 a).

1.1 Anlass der Planung

Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargestellt, soll zur Befriedigung der Nachfrage nach Logistikflächen durch Aufstellung des Bebauungsplans Planungssicherheit geschaffen werden. Es erfolgt eine schrittweise Umsetzung der Nachverdichtung durch Errichtung von Logistikhallen. Durch die Bauaufsichtsbehörde wurden zwischenzeitlich erste Bauvorhaben zur Nachverdichtung genehmigt. Diese Vorhaben stehen im Einklang mit den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze
Das BauGB formuliert bereits allgemeine Ziele des Umweltschutzes. Dazu gehören:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

Diese allgemeinen Ziele werden in Naturschutz, Boden- und Wassergesetzen konkretisiert.

Fachpläne/Gutachten
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Aussagen des kommunalen Landschaftsplans der Stadt Gernsheim aus dem Jahr 2001 vor, die in die Bewertung bzw. die Formulierung von Zielvorgaben eingestellt werden.

2 AUSWIRKUNGEN AUF SCHUTZGEBIETE

2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

Im Osten der geplanten Fläche liegen sowohl das Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen" und das FFH- und Vogelschutzgebiet „Jägersburger und Gernsheimer Wald", im Südwesten das FFH-Gebiet „Hammer Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim" und das Vogelschutzgebiet „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim".

Aufgrund der für diese Gebiete formulierten Erhaltungs- und Entwicklungsziele und der Entfernung können Störungen bzw. Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Änderungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

2.2 Auswirkungen auf Gebiete nach Bundesnaturschutzgesetz / Hessischem Naturschutzgesetz

Geschützte Gebiete/Lebensräume oder Objekte nach BNatSchG/HENatG sind nicht betroffen.

3 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „NATURHAUSHALT UND LANDSCHAFT"

3.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

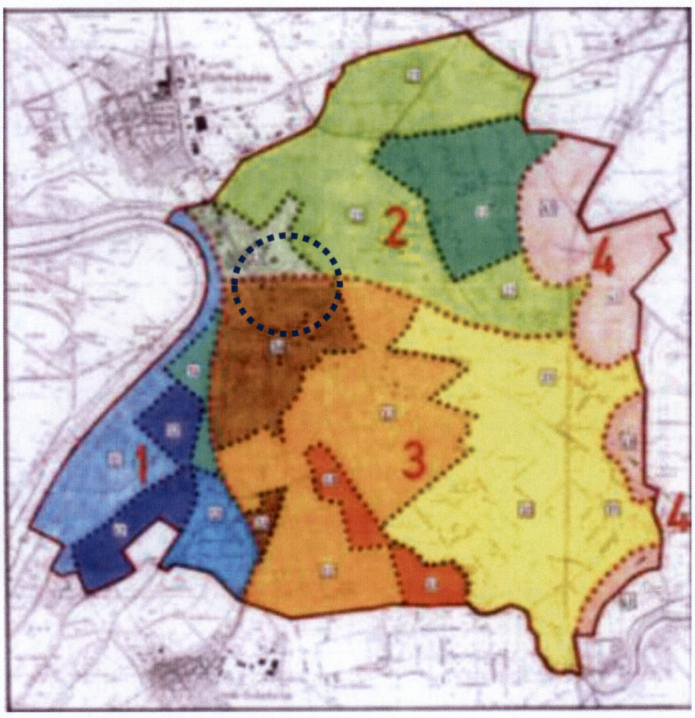
Entsprechend § 1 BNatSchG sollen

Natur und Landschaft (sind) auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- *die biologische Vielfalt*
- *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

dauerhaft gesichert sind, der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft).

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan der Schöfferstadt Gernsheim (2002) formuliert in seinem Leitbild (siehe Abbildung nächste Seite) für den betroffenen Bereich (Hessische Rheinebene (2) – Riedhäuser Feld – Bereich 2.3:



Ausschnitt Landschaftsplan Karte 19, Generelle Entwicklung/Leitbild

- *Prüfung und Umsetzung von Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung von stark versiegelten und dicht bebauten Siedlungsgebieten*
- *Übergrünung von Parkplätzen*
- *Inanspruchnahme innerörtlicher Baulandreserven vor Ausweitung der Siedlung in die freie Landschaft*
- *Anwendung ökologisch orientierter Bauweisen bei Neubauten (Dachbegrünung, Solarenergie, Regenwasserverwendung)*

3.2 Darstellung der einzelnen Bestandteile des Naturhaushalts, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

Zustand:
Die Flächen, auf denen eine Verdichtung stattfinden soll, sind überwiegenden versiegelt, bebaut bzw. im Rahmen der zwischenzeitlich erteilten Baugenehmigungen für die Gebäude L und C (siehe Anlage 2), die zwischenzeitlich weitgehend erstellt sind, ebenfalls befestigt. Für die Gebäude M und N wurden ebenfalls Bauanträge gestellt.

Restbestände von Vegetation sind nur noch in Fragmenten im Südwesten und Süden (geplante Stellplätze) erhalten.

Bewertung:
Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut wird aufgrund des Zustands der Flächen, die fast ausschließlich stark versiegelt und überbaut sind, bzw. es sich um Baustellenflächen handelt, als gering eingestuft.

3.2.2 Schutzgut Boden

Zustand:
Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die Böden anthropogen überprägt, natürliche Böden sind nicht mehr vorhanden. Durch mehrere Brände im Bereich eines Betriebs für Wiederaufbereitung von Gummi und Altreifen sowie eines Altreifenlager (Firma Küsel) in der Emanuel-Merck-Straße 1-3 (geplante Gebäude M+N) in den Jahren 1992, 1994 sowie im April und im September 2012 ist der Boden kontaminiert. Aus Sicht des Bodenschutzes besteht kein Handlungsbedarf. Bei einer Nutzungsänderung, z.B. in eine sensiblere Nutzung, besteht gegebenenfalls Sanierungsrelevanz. Der aktuelle Status des Geländes lautet „Altlastenverdacht aufgehoben" (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt im Rahmen der Beteiligung vom 16.Mai 2013).

Bewertung:
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund des Zustands bzw. der Überprägung und der geplanten Nutzung als vernachlässigbar einzustufen.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Zustand:
Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Der überwiegende Gemarkungsbereich der Stadt Gernsheim und somit auch das betroffene Gebiet liegen im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins. Grundwasser wurde durch die unter Punkt 3.2.2 beschriebenen Brände nicht verschmutzt. Im gesamten Gebiet ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Darüber hinaus liegt das Gebiet im Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried. Dadurch ist im Rahmen der Umsetzung mit großflächigen Grundwasseraufspiegelungen zu rechnen.

Bewertung:
Die im Zusammenhang mit der Bebauung verbundene erhöhte Versiegelung des Geländes führt zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung und Verdunstung sowie zu einer Erhöhung der Vorflut. Die Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet sowie im Bereich hoher Grundwasserstände kann potentiell eine Gefährdung des Grundwassers durch Eintrag belastender Stoffe bedingen.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Möglichkeiten der Überbauung als gering einzustufen.

3.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Zustand:
Das Gebiet hat bereits jetzt aufgrund seiner großflächigen Versiegelung und Überbauung keine Bedeutung für klimatische Ausgleichsfunktionen.
Der gesamte Gernsheimer Raum ist bioklimatisch intensiv belastet und liegt in einem lufthygienisch sehr ungünstigen Gebiet.

Bewertung:
Die bauliche Verdichtung und die großförmige Bebauung des Gebiets führen zu einer weiteren Verschlechterung des Mikroklimas durch Versiegelung und Abstrahlung.
Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die beabsichtigte Nutzung trägt zu einer Erhöhung der Luftbelastung bei.
Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung des Raums sind die Umweltauswirkungen gering.

3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Zustand:
Das Gebiet ist geprägt durch die bestehende bzw. angrenzende Industrie- und Gewerbebebauung mit überwiegend großförmigen Baukörpern (Logistik). Die Erholungseignung ist aufgrund der Nutzung und Ausstattung des Gebiets als unbedeutend einzustufen.

Bewertung:
Durch die Verdichtung des Gebiets und die Erhöhung einzelner Gebäudekörper wird der vorhandene Charakter weiter verfestigt und verstärkt. Zusätzliche Umweltauswirkungen sind nicht feststellbar.

4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT"

4.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Entsprechend Bundesimmissionsschutzgesetz sind *schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.*
Das BNatSchG fordert:

- *Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für die Erholung insgesamt und auch im Einzelnen zu erhalten.*
- *Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.*

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Immissionen

Die geplante Erweiterung der Nutzungen in den Gewerbe- und Industrieflächen für Logistikunternehmen wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Damit verbunden ist eine Zunahme von Abgasen und Lärm. Diese ist bereits jetzt aufgrund der vorhandenen Baugenehmigungen feststellbar und wird auch zukünftig während der Bauphase auftreten. Die zukünftigen Betriebe selbst sind nicht als belastend einzuordnen. Aufgrund ihrer Funktionen können Beeinträchtigungen auf andere Betriebe ausgeschlossen werden.
Aufgrund der Lage des Gebiets an der Peripherie von Gernsheim innerhalb der bestehenden und in Zuordnung zu angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten und den vorhandenen erforderlichen Erschließungsstraßen, wird die ortsansässige Wohnbevölkerung nicht von Immissionsbelastungen betroffen.

Durch die veränderte Nutzung des Gebiets (Ausschluss von Lagerflächen) kann gewährleistet werden, dass zukünftig gesundheitsschädliche Belastungen durch wiederholte Brände (Reifenlager) ausgeschlossen werden können.
Dies stellt eine Erhöhung der Gesundheitsvorsorge für die Bevölkerung dar.

4.2.2 Erholung

Aufgrund der Nutzung der Flächen als Industrie- und Gewerbegebiet haben diese keine Erholungsfunktion und keine Auswirkung auf angrenzende Gebiete mit Erholungsqualität.

4.2.3 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Durch mehrere Brände im Bereich eines Betriebs für Wiederaufbereitung von Gummi und Altreifen sowie ein Altreifenlager in der Emanuel-Merck-Straße 1 (geplante Gebäude M+N) in den Jahren 1992, 1994 sowie im April und im September 2012 ist der Boden kontaminiert und muss bei einer Änderung in eine sensiblere Nutzung möglicherweise saniert werden. Beeinträchtigungen des Grundwassers konnten ausgeschlossen werden.

Bei sachgerechtem Einsatz der Technik sind durch die geplante Nutzung keine Verunreinigungen zu erwarten.

4.2.4 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist davon auszugehen, dass die fachrechtlichen Anforderungen an die Behandlung und Beseitigung von Abwässern und Abfällen eingehalten werden.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT „KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER“

Kulturgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben.

Sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind nicht gegeben.

6 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Planung führt innerhalb von Teilbereichen bestehender Industrie- und Gewerbegebiete zu einer Verdichtung. Eine erhebliche Veränderung des Umweltzustands ist damit nicht gegeben.

7 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Durch die bereits vorhandene Überprägung des Gebiets wird sich der Umweltzustand nur unerheblich verändern.
Durch die veränderte Nutzung des Gebiets (Ausschluss von Lagerflächen) wird eine Verbesserung des Umweltzustands durch Ausschluss gesundheitsschädliche Belastungen für die Bevölkerung bewirkt.

8 GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Aufgrund des derzeitigen bereits sehr stark baulich überprägten Zustands des Gebiets, mit geringer Bedeutung für die Naturgüter werden die Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben insgesamt als gering eingestuft.
Der Ausschluss von Lagerflächen wird aufgrund der dadurch bedingten Vermeidung von gesundheitlichen Belastungen für die Bevölkerung als positiv eingestuft.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht eine Vielzahl von Wechselwirkungen. Sie sind bedingt durch natürliche Gegebenheiten des Standorts sowie die Nutzungen. Natürliche Standorte sind im Gebiet nicht mehr feststellbar. Die Nutzungen sind ausschließlich baulicher und verkehrlicher Art, so dass wichtige Wechselwirkungen, die für die Umwelt von Bedeutung sind ausgeschlossen werden können.

9 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Reserveflächen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass in der Schöfferstadt Gernsheim für die Ansiedlung von Logistikbetrieben, die auf einen ungehinderten 24-Stunden-Betrieb abseits jeder Wohnnutzung angewiesen sind, keine anderen Standorte vorhanden sind.

Aufgrund dieses Umstands, aber auch bedingt durch die verkehrsgünstige Lage des Gebiets im Anschluss an die bestehenden Betriebe, bestehen keine alternativen und damit günstigeren Standortflächen.

10 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Neben der Ortsbegehung wurden die Aussagen des kommunalen Landschaftsplans sowie bekannte Daten zu Grunde gelegt. Die Darstellung erfolgt verbal-argumentativ.

11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG UND ZUR MINIMIERUNG

Die im Folgenden für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Maßnahmen zum Schutz und zur Minimierung sind zu beachten.

Schutzgut Boden

- Zum Schutz des Oberbodens ist dieser zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben, fachgerecht zu lagern und vor Ort wiederzuverwenden
- Schadstoffeinträge und die unnötige Verdichtung während der Bauzeit sind zu vermeiden

Schutzgut Wasser

- Prüfung der Möglichkeiten zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser

Schutzgut Luft/Klima

- Energieeffiziente Bauweise
- Fassaden-/Dachbegrünung zur Reduzierung der Wärmeabstrahlung
- Überstellung von Stellplatzflächen mit großkronigen, standortheimischen Laubbäumen

Schutzgut Arten und Biotope / Biologische Vielfalt

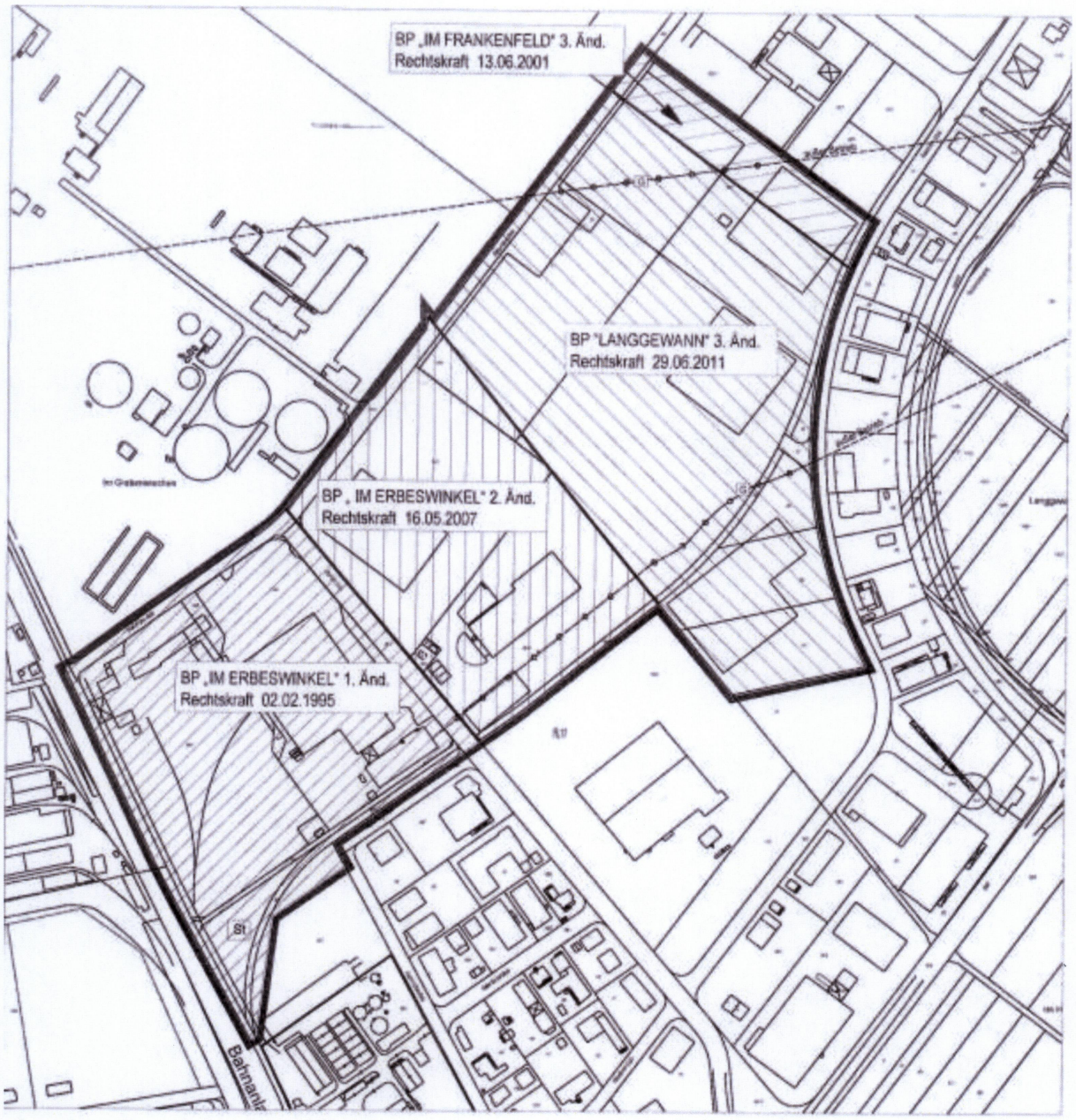
- Rodungsarbeiten sind -sofern erforderlich- außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brutzeiten zwischen 01. Oktober und 28. bzw. 29. Februar) durchzuführen.
- Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und der damit verbundenen Reduzierung der nachtaktiven Insektenwelt sind notwendige Beleuchtungen (Straßenlaternen, Gebäudebeleuchtung, Beleuchtung von oben nach unten) entsprechend den neuesten technischen Erkenntnissen zu verwenden.

12 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, welche Umweltauswirkungen die geplanten Änderungen von Teilbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Frankenfeld“, „Langgewann“ und „Im Erbeswinkel“ durch Aufstellung des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“ haben.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der jetzigen Nutzungen der Flächen durch die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen und die dadurch bedingte anthropogene Überprägung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter feststellbar sind. Der geplante Ausschluss von Lagerflächen wird als Verbesserung des Umweltzustands durch den damit verbundenen Ausschluss von Belastungen der Bevölkerung (Brandgefahr) eingeschätzt. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit nicht festgestellt werden.

Anlage 1



Überlagerung des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“ mit Teilbereichen der drei rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Erbeswinkel“ (1. und 2. Änderung), „Langgewann“ (3. Änderung) und „Im Frankenfeld“ (3. Änderung)

Anlage 2

Bestehende und geplante Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Anlage 3

Fotodokumentation

Emanuel-Merck-Straße, Gebäude L (vorne) und C

Robert-Bunsen-Straße, Gebäude H

Robert-Bunsen-Straße, Blick auf Gebäude D und C

Otto-Hahn-Straße, Blick auf Gebäude C

BÜRO FÜR STADT-UND LANDSCHAFTSPLANUNG
KRIEGSMANN/BANZ-JOCHUM

Dezember 2013

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim
Bebauungsplan „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, welche Umweltauswirkungen die geplanten Änderungen von Teilbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Frankenfeld“, „Langgewann“ und „Im Erbeswinkel“ durch Aufstellung des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“ haben.

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der jetzigen Nutzungen der Flächen durch die vorhandenen Gebäude und Verkehrsflächen und die dadurch bedingte anthropogene Überprägung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter feststellbar sind. Der geplante Ausschluss von Lagerflächen wird als Verbesserung des Umweltzustands durch den damit verbundenen Ausschluss von Belastungen der Bevölkerung (Brandgefahr) eingeschätzt. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit nicht festgestellt werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Sowohl bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch im Rahmen der Entwurfsauslegung wurden seitens der Bürger keinerlei Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Von den Fachbehörden gingen keine negativen Stellungnahmen ein, es wurden jedoch aufgrund der Stellungnahmen des Regierungspräsidiums, des Kreisausschusses und des Stadtbrandinspektors die folgenden Hinweise als redaktionelle Ergänzungen in dem Bebauungsplan ergänzt bzw. neu aufgenommen:

- Hinweise auf Hochwasserschutz, Grundwasser und das vorliegende hydrogeologische Gutachten,
- auf die Stellplatzsatzung der Stadt Gernsheim, insbesondere Fahrradabstellplätze,
- auf den Altstandort im Geltungsbereich sowie
- zum Brandschutz.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums und der Firma Merck ist die zunächst in der Entwurfsphase vorgesehene Ausnahme für Selbstvermarkter der im Geltungsbereich des Bebauungsplans produzierenden und weiterverarbeitenden oder ansässigen Betriebe nicht mehr Inhalt der Bebauungsplanfestsetzung. Sie bleibt damit unzulässig.
Außerdem wurde eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze und Zufahrten zugelassen.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da der Standort des Logistikzentrums sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Logistikzentrum südöstlich der Emanuel-Merck-Straße“ befindet und Erweiterungen bereits im Ausbau sind, muss die geplante Vergrößerung der Lagerflächen im Gebiet selbst oder in unmittelbarer Nähe stattfinden.

Hierfür stehen jedoch innerhalb der rechtskräftig beplanten Gewerbe- und Industriegebiete keine weiteren Flächen zur Verfügung. Die noch bebaubaren Flächen im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Die Grabenäcker" nordwestlich der Emanuel-Merck-Straße sind der kommunalen Disposition komplett entzogen, da sie vollständig im Eigentum der Fa. Merck stehen.

Bei den derzeit noch vorhandenen Industriegebietsflächen der Stadt Gernsheim im westlichen Bereich auf der anderen Seite der B 44 im rechtskräftigen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Industriegebiet Nördlich der B 426" ist die Ansiedlung von Logistikbetrieben, die auf einen ungehinderten 24-Stunden-Betrieb abseits jeder Wohnnutzung angewiesen sind, nur eingeschränkt bzw. durch kostenintensive Realisierung erhöhter Anforderungen an einen aktiven Schallschutz auf den Grundstücken möglich (z.B. wegen der räumlichen Nähe zu den Wohngebieten „Im Hainsbusch", „Berleweg").
Andere Standortalternativen in unmittelbarer Nähe sind nicht gegeben.

Eine Teilverlagerung in das geplante Industriegebiet Ost würde durch den Abstand zum jetzigen Standort zu einer Dezentralisierung und Erschwerung der logistisch sinnvollen Arbeitsabläufe führen.