

**Kreisstadt Groß-Gerau**  
Stadtteil Groß-Gerau

Begründung  
**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**»Friedhof – Waldstraße, 2. Änderung«**  
nach § 13a BauGB

Stand 24.08.2015

**planquadrat**  
Elfers · Geskes · Krämer PartG  
Architekten und Stadtplaner  
BDA / DASL / dwb  
Platz der Deutschen Einheit 21  
D-64293 Darmstadt  
[www.planquadrat.com](http://www.planquadrat.com)

## **Inhalt**

Inhalt.....	2
1 Lage und Geltungsbereich .....	3
2 Rechtsgrundlagen.....	3
3 Plananlass und Erforderlichkeit.....	4
4 Ziel und Zweck der Planung.....	4
5 Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	5
6 Übergeordnete Planung.....	5
7 Städtebauliche Bestandssituation .....	7
8 Planung .....	8
9 Textliche Festsetzungen .....	9
10 Erschließung.....	13
11 Ver- und Entsorgung.....	13
12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
13. Kennzeichnung .....	16
14 Hinweise und nachrichtliche Übernahme .....	18
15 Bodenordnung .....	20
16 Verfahren.....	21
Anlagen .....	22

## **1 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Friedhof – Waldstraße, 2. Änderung" grenzt nördlich an den Innenstadtbereich der Kreisstadt Groß-Gerau, Stadtteil Groß-Gerau. Er liegt zwischen dem Nordring, der St. Florian Straße und der Nordendstraße innerhalb des Siedlungsbestands und umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Feuerwehrhauptstützpunktes der Kreisstadt Groß-Gerau. An der westlichen Grundstücksgrenze schließt ein Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken Nrn. 511/3 und 511/4, Flur 24, Gemarkung Groß-Gerau.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha (ca. 7.336 m<sup>2</sup>).

## **2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 und Artikel 4 Absatz 100 G des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3185)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 G vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BimSchG) i.d.F. vom 26.September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 10 G des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749, 2756)
- Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46,180) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 23. September 1974 (GVBl. S. 450) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

### **3 Plananlass und Erforderlichkeit**

Im Dezember 2013 ging der neu errichtete Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Groß-Gerau am Nordring 45 in Betrieb. Seitdem steht der ehemalige "Feuerwehrhauptstützpunkt" an der St.-Florian-Straße 2 aus dem Jahr 1975 leer. Die Stadt Groß-Gerau beabsichtigt, das Grundstück zu verkaufen und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Angesichts der geringen Reserveflächen in den Gewerbegebieten der Kreisstadt Groß-Gerau ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, diese innenstadtnahe und vollständig erschlossene sowie gewerblich vorgeprägte Fläche für weitere Gewerbeansiedlungen bereitzustellen. Eine alternative Wohnnutzung scheidet nicht zuletzt aufgrund der Lärm-Vorbelastung aus den benachbarten Gewerbegebieten und den Verkehrswegen sowie dem daraus zu erwartenden Konflikten mit den angrenzenden Betrieben aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Friedhof – Waldstraße, 1. Änderung" setzt für den gesamten Geltungsbereich als Art der Nutzung Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehrstützpunkt fest. Diese Festsetzung steht einer geplanten Umnutzung als Gewerbegebiet entgegen. Da mit der Änderung der Art der Nutzung die Grundzüge der Planung betroffen sind, kann auch im Wege einer Befreiung keine Abhilfe geschafft werden. Die Änderung des Bebauungsplans zur Schaffung von Planungsrecht ist notwendig. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **4 Ziel und Zweck der Planung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhof - Waldstraße“ soll eine geordnete Nachnutzung für den mittlerweile aufgegebenen Standort des Feuerwehrhauptstützpunkts Groß-Gerau an der St. Florian Straße 2 ermöglicht werden.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dient der Bebauungsplan zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile. Die Innenentwicklung der Gemeinde wird hiermit gestärkt.

Durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits vollständig erschlossenen Plangebiets wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen und die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen und Landschaft.

Es ist Ziel und Zweck, die ehemalige Gemeinbedarfsfläche in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauGB umzuwandeln. Das Plangebiet fügt sich mit dieser Umnutzung in die gewerblich vorgeprägt Umgebungsstruktur ein. Eine Nutzung mit höherem Schutzwert ist auf diesem Grundstück nicht erstrebenswert, da eine Lärmvorbelastung durch das angrenzende Gewerbe und die auf das Gebiet einwirkenden Verkehrsquellen vorliegt.

Durch die Nachnutzung der leerstehenden kommunalen Infrastruktureinrichtung wird eine Revitalisierung der Fläche angestrebt und die Entstehung einer Brachfläche im Stadtgebiet vermieden. Die gewerbliche Nutzung der Fläche hat zudem den Synergieeffekt, dass das Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot in der Kreisstadt Groß-Gerau gesichert und weiterentwickelt werden kann.

Der Schlauchturm des ehemaligen Feuerwehrstützpunkts ist städtebaulich betrachtet ein wichtiges und markantes Bauwerk für die Kreisstadt Groß-Gerau. Es ist Ziel des Bebauungsplans den Erhalt und Umbau des Hochpunkts als Orientierungs- und Identifikationspunkt an seinem jetzigen Standort zu ermöglichen.

Die vorhandene genehmigte Wohnnutzung soll unter den erweiterten Bestandsschutz gestellt werden, um das bestehenden Wohnraumangebot im Innenstadtbereich stabil zu halten. In dem nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich gegenwärtig rund 12 Wohnungen. Die Erweiterung und Erneuerung dieser Nutzung ist zwar im erweiterten Bestandschutz zulässig, aber in ihrer Ausdehnung limitiert, da sie räumlich der Gewerbenutzung untergeordnet sein muss. Auf die erhöhte Schutzwürdigkeit der

Nutzung wird durch Auflagen des passiven Schallschutzes bei Änderung der Bestands situation reagiert.

Ein kleiner Teilbereich (ca. 147 m<sup>2</sup>) des Plangebiets entlang des Nordrings verbleibt in öffentlicher Hand. Zugunsten der Ertüchtigung des benachbarten Römerkreisels wird diese Fläche für die Aufweitung des öffentlichen Straßenraums am Nordring, hier insbesondere für den Fußweg, bereitgehalten. Es ist bereits eine Teilung der Parzellen erfolgt. Die Fläche für die Verkehrsfläche liegt auf dem Flurstück Nrn. 511/3, Flur 24, Gemarkung Groß-Gerau.

## 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. Danach regelt §13a BauGB, dass sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von der Pflichten des Umweltberichtes entlasteten (vereinfachten) Verfahren durchgeführt werden können.

Die zu entwickelnden Flächen des vorliegenden Plans liegen im Innenbereich der Kreisstadt Groß-Gerau. Der Plan dient der Nachnutzung und Innenentwicklung der Kreisstadt. Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,75 ha überschreitet die zulässige Grundfläche den Schwellenwert § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht. Es bestehen keine sonstigen Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, somit sind die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Geländes vom Januar 2015 (Anlage 1) belegt, dass keine Erkenntnisse über geschützte Arten im Plangebiet vorliegen. Beeinträchtigungen von Europäischen Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten sind nicht zu erwarten.

Das vorliegende Verfahren ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird gemäß § 13 BauGB und § 13a BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie ohne Umweltpflege, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung durchgeführt.

## 6 Übergeordnete Planung

### 6.1 Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 weist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche - geplant“ aus. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des RegFNP war die bevorstehende Verlagerung des Feuerwehrstützpunkts bereits bekannt und konnte entsprechend mit der Darstellung "geplant" berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 2013 festsetzen und ist somit als aus dem RegFNP entwickelt anzusehen.

Siedlungsbeschränkungsbereich:

Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets um den Flughafen Frankfurt Main. Hier ist gemäß Ziel Z3.4.4-1 des RegFNP „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig“.

Ausgenommen von dieser restriktiven Regelung sind lediglich „Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen“. Da im Plangebiet gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, bestehende Wohnungen lediglich in ihrem Bestand gesichert werden und es sich um eine innerstädtische Revitalisierung handelt, stehen die o.g. Ziele der Raumordnung und Landesplanung der Planungsabsicht nicht entgegen.

## **6.2 Lärmschutzbereich**

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch Verordnung nach § 12 FluLärmG (Fluglärmgesetz) festgesetzten Lärmschutzbereiche (Nacht-Schutzzone und Tag-Schutzzone 2) des Flughafens Frankfurt Main.

Nach schalltechnischer Untersuchung (Anlage 2) hält die Fluglärmmeinwirkung auf das Plangebiet die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 ein.

## **6.3 Bebauungsplan "Friedhof - Waldstraße"**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedhof – Waldstraße, 1 Änderung“, in Kraft getreten am 02.04.1975, rechtsgültig einfach geändert nach § 13 BauGB zum 28.11.1980, der hier eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrstützpunkt“ festsetzt. Die Bauflächen östlich, westlich und nördlich des Grundstücks sind als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1968 festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind hier jeweils maximal zwei Vollgeschosse, eine GRZ von max. 0,8 und eine GFZ von max. 1,6 festgesetzt. Ausnahmsweise dürfen in den Gewerbegebieten auch bis zu drei (Betriebs-) Wohnungen zugelassen werden, soweit diese einen max. Anteil von 10 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Westlich der Waldstraße setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie den Friedhof als Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof, mit Betriebshof und Friedhofsgärtnerei fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Friedhof – Waldstraße, 2. Änderung" wird der Bebauungsplan "Friedhof – Waldstraße, 1. Änderung" für diesen Teilbereich außer Kraft treten.

## **6.4 Weitere Satzungen und Gutachten**

### **Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau, beschlossen am 22.05.2012.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung (Anhang 1 und 1a)**

Im Januar 2015 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf dem Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden keine Anzeichen regelmäßiger Anwesenheit von besonders und streng geschützten Arten festgestellt. Die Grünstrukturen wurden betrachtet und der Erhalt dieser sowie erhaltenswerter Einzelbäume wird befürwortet.

Im Juli 2015 wurde eine Sommerkartierung durchgeführt, um den Artenbestand zur artenspezifischen Zeit zu prüfen. Dabei wurden keine geschützten Arten festgestellt.

### **Schalltechnische Untersuchung (Anhang 2)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den Hauptverkehrsstraßen Nordring, der Bundesautobahn A67 mit ihrer nah gelegenen Ausfahrt, der Bundesstraße B44 (Frankfurter Straße) und der Breslauer Straße sowie der Nähe zur Bahnlinie der Deutschen Bahn (Strecke Nr. 4010 GG Dornberg - Mörfelden, Nr. 3533 GG Dornberg – GG und Nr. 3534 GG Dornberg – Klein Gerau Eichmühle sowie Strecke Nr. 3530 Nauheim – GG) und der Nähe des Flughafens Frankfurt Main wurde für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Zudem wurden mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft, insbesondere auf die Wohnnutzung durch eine gewerbliche Nutzung im Plangebiet geprüft.

Die schalltechnische Untersuchung hält zusammenfassend folgende Ergebnisse fest:

- Die Einwirkungen des Luftverkehrs nehmen keinen Einfluss auf das Untersuchungsergebnis, da die Orientierungswerte für Gewerbegebiete eingehalten werden (siehe Punkt 5.2).
- Bei freier Schallausbreitung überschreiten die Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr in Teilbereichen des Plangebiets tagsüber bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 12 dB(A) die Orientierungswerte für Gewerbegebiet nach DIN 18005 (Gewerbe tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A)). Das Gutachten beschreibt zur Konfliktbewältigung passive Schallschutzmaßnahmen, mit denen es gelingt, dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.
- Die vorhandenen benachbarten Betriebsstätten sind für Gewerbegebiete typisch und aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als unkritisch einzustufen so dass davon auszugehen ist, dass die hierdurch im Plangebiet verursachten Geräuscheinwirkungen die Anforderungen der DIN 18005 /1/ sowie der TA Lärm /3/ an den Schallimmissionsschutz in Gewerbegebieten einhalten. Es ist keine Betriebseinschränkung bei den angrenzenden Gewerbebetrieben zu erwarten.
- Lärmeinwirkungen aus dem Plangebiet sind bei einer gewerbegebietstypischen Nutzung innerhalb des Plangebiets nicht in Form von Richtwertüberschreitungen nach den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm an den angrenzenden Nutzungen (u.a. Wohnnutzung) zu erwarten. Der Nachweis erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Es sind in dieser Planungsebene keine Maßnahmen zum aktiven Schallschutz notwendig.

Im Bebauungsplanentwurf werden die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen sowie Lärmpegelbereiche zur Bewältigung des Immissionskonflikts berücksichtigt.

## 7 Städtebauliche Bestandssituation

Die Anlage des ehemaligen Feuerwehrstützpunktes besteht aus einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude zzgl. eines Staffelgeschosses mit zwei Wohnungen, einer großen Fahrzeughalle, drei kleineren Lager-/Gerätehallen und dem ca. 25 m hohen Schlauchturm. Das Gebäude nimmt etwa ein Viertel des Betriebsgeländes ein. Die Freiflächen sind überwiegend befestigt, lediglich an den Rändern des Betriebsgeländes und am Fuße einzelner Gebäude wurden kleinere Grünflächen angelegt (Hecken, Bodendecker, Rasen), in denen auch einzelne größere Laubbäume wachsen.

Grundstück	ca. 7.336 m <sup>2</sup>	100%
Grundfläche Bestandgebäude	ca. 1.882 m <sup>2</sup>	26%
Versiegelte Fläche	ca. 4.236 m <sup>2</sup>	58%
Freiflächen Grün	ca. 1.218 m <sup>2</sup>	16%

Daraus folgt, dass das Bestandsgelände eine Grundflächenzahl (Hauptgebäude plus Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO) von mehr als 0,8 aufweist.

Das Grundstück grenzt im Norden und Süden an untergeordnete Erschließungsstraßen (Tempo 30 Zone, Fahrbahnbreiten ca. 6,5 - 7,0 m, einseitiger Gehweg, z.T. Einbahnstraßensysteme) an. Die östliche Grundstücksgrenze grenzt an den stark befahrenen Nordring an. Die Hauptzufahrt zum Gelände befindet sich an der St.-Florian-Straße im Norden.

In der unmittelbaren Umgebung dominieren mit dem Gewerbepark "Alte Brauerei", Kfz-Werkstätten sowie Garten- und Landschaftsbau betriebe und weiteren diversen Dienstleistern gewerbliche Nutzungen.

Nennenswerte Wohnbebauung befindet sich nur im Süden jenseits der Nordendstraße im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Auf dem Gewerbegebiet des Nachbargrundstücks, Nordendstraße 1, ist neben der gewerblichen Nutzung ebenfalls Wohnnutzung vorzufinden.

## 8 Planung

### 8.1 Städtebaulicher Rahmen

Es ist geplant, die städtebauliche Figur des Schlauchturms des ehemaligen Feuerwehrstützpunkts zu erhalten. Der Turm markiert den Auftakt in den Innenbereich der Kreisstadt Groß-Gerau, Stadtteil Groß-Gerau, und ist aufgrund seiner Fernwirkung ein wichtiger Orientierungs- und Identifikationspunkt.

Für das restliche Plangebiet ist vorgesehen, im Sinne einer Angebotsplanung und hoher Flexibilität, großflächig Raum für bauliche Entwicklung anzubieten. Dabei orientieren sich Art und Maß der Nutzung an den angrenzenden Gewerbevlächen, die im Bebauungsplan "Friedhof – Waldstraße, 1. Änderung" reguliert werden, dessen Regelungsdichte ebenfalls übernommen werden soll. Die Stellung der Gebäude wird dabei nicht konkret definiert. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zu einem einheitlichen Ortsbild wird, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans "Friedhof- Waldstraße, 1. Änderung" in den benachbarten gewerblichen Bereichen, die Gebäudeflucht von der Verkehrsfläche zurückgesetzt.

Dem Hochpunkt des ehemaligen Schlauchturms, Ecke Nordendstraße und Nordring, ordnen sich die restlichen Baukörper unter. Die Höhe des ehemaligen Schlauchturms von ca. 25m Höhe (+112,92m üNN) wird vom Prinzip her erhalten. Eine technisch bedingte Höhe von ca. 26m Höhe (+114,85m üNN) zuzüglich der technischen Aufbauten wird in der Planung angestrebt.

Die Höhenentwicklung der restlichen Gebäude orientiert sich am Bebauungsbestand des ehemaligen Feuerwehrstützpunkts zuzüglich der notwendigen technischen Aufbauten. Die bestehenden Gebäude hatten aufgrund ihrer Nutzung als Feuerwehrstützpunkt teilweise bereits überhöhte Geschosse. Die Höhe von ca. 5,50m Höhe für das EG (+94,35m üNN) gibt das Maß für die weiteren Planungen an. Das nördliche Verwaltungsgebäude war dreigeschossig. Diese Geschossigkeit wird für die Hauptbaukörper übernommen, um eine gleichmäßige Höhenstruktur zu erhalten. Im Vergleich zur zweigeschossigen Nachbarbebauung soll damit eine Höhenentwicklung bis zu drei Geschossen ermöglicht werden, die der Lage des Plangebiets an drei Verkehrsflächen und der historischen Entwicklung des Standorts Rechnung trägt. Durch die enge Anlehnung an die Baustrukturen des Bestands wird vermieden, dass eine übermäßige Höhenentwicklung sich negativ auf die Außenwahrnehmung und die Verschattung der Nachbarschaft auswirkt.

Eine weitere Versiegelung des Plangebiets soll durch den Erhalt und die Ergänzung des Baumbestands sowie ein Mindestmaß an begrünten Grundstücksfreiflächen entgegengesteuert werden. Besonders erstrebenswert ist die Eingrünung des Grundstücks, um eine Übergangszone zur gewerblichen Nutzung zu schaffen und gleichzeitig den Straßenraum zu fassen.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Im Zuge der Ertüchtigung des Römerkreisels muss der Straßenraum am Nordring aufgeweitet werden. Hierzu wird eine Fläche von rund 147 m<sup>2</sup> am Nordring vom Grundstück abgeteilt. Im diesen Bereich soll keine Zufahrt auf das Grundstück erfolgen. Die bestehenden Zufahrten von der St. Florian Straße und der Nordendstraße bleiben erhalten. Die notwendigen Stellplätze werden alle oberirdisch, bzw. im Gebäudebestand (z.B. ehemalige Fahrzeughalle) auf dem Grundstück selber untergebracht. Bei einer gewerblichen Nutzung kann hier gemäß der Stellplatzsatzung der Bedarf von ca. 90 Stellplätzen gedeckt werden.

## **8.2 Ertüchtigung und Ergänzung des baulichen Bestands**

Auf dem Grundstück in der St. Florian Straße 2 in Groß-Gerau, das in der Vergangenheit als Feuerwehrstützpunkt diente, weisen etliche Bereiche des Gebäudebestandes, insbesondere die Flachdachkonstruktionen, einen starken Sanierungsbedarf auf. Ähnliches gilt für die überwiegend aus Betonplatten bestehenden Fassaden, die rund 40 Jahre alten

Komponenten der Gebäudetechnik und die seinerzeit verwendeten Ausbaumaterialien.

Demnach sind viele Bauteile, die zwar die Standards des Herstellzeitraumes erfüllen, geltende Anforderungen aber verfehlten, als nicht mehr zeitgemäß zu betrachten.

Auf den Austausch oder die Instandsetzung beschädigter Elemente ist zuletzt verzichtet und stattdessen ein Neubau an anderer Stelle bevorzugt worden.

Das bisherige Feuerwehrgebäude kann daher künftig zu gewerblichen Zwecken genutzt werden.

Aufgrund der Umstände sind bei Bautätigkeiten des neuen Eigentümers im ersten Schritt vor allem Maßnahmen zur Rohbauertüchtigung erforderlich. Die tragende Konstruktion wird zugleich in der Form ergänzt, dass Erweiterungen der vorhandenen Flächen und Aufstockungen möglich sind. Vorgaben zur Standsicherheit sowie zum Schall-, Brand- und Wärmeschutz werden dabei beachtet.

Auch die Stellplatzsituation und die Außenanlagen werden der gewerblichen Nutzung entsprechend angepasst. Aus deren Flächenbedarf ergeben sich unterschiedliche bauliche und gestalterische Änderungen. Die frühere "Fahrzeughalle" wird aufgestockt. Der ehemalige "Trockenturm" wird um Anbauten ergänzt und bleibt - bezogen auf die wesentlichen Abmessungen - ansonsten ebenso erhalten wie beispielsweise das "Schlauchlager", die "Waschanlage", die "Werkstatt" oder die Räumlichkeiten im "Verwaltungsgebäude".

## **9 Textliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Stärkung des Standorts Groß-Geraus mit gewerblichen Flächen wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Um die Nachnutzung der ehemaligen Feuerwehrgebäude auch für soziale und gesundheitliche Zwecke zu erleichtern, wird i.V.m § 1 Abs. 6 BauNVO der Tatbestand der Ausnahme für derartige Nutzungen als allgemein zulässig festgesetzt.

Großflächiger Einzelhandel ist im Plangebiet mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO nicht zulässig. Um schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen, sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten nach § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO als bestimmte Art eines Gewerbebetriebs nicht zulässig. Auch wenn die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten wird, ist davon auszugehen, dass das Versorgungsangebot des Kerngebiets Groß-Geraus in Mitleidenschaft gezogen werden würde. Zudem würde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen den bereits mit Verkehrsimmisionen vorbelasteten Ort weiter strapazieren.

Der Ausschluss schließt auch Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben ein. Das Plangebiet befindet sich nach dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2012 zwar im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, in denen produzierende und weiterverarbeitende Betriebe angesiedelt werden sollen. Aber das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner geringen Größe und dem Konfliktpotential, das sich aus der direkten Nachbarschaft zu Wohnnutzung ergeben kann (hier z.B. Immissionskonflikte), nicht im besonderem Maße zur Ansiedlung dieser Betriebsarten. Die Privilegierung von Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung, die im regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler

Flächennutzungsplan 2010 formuliert ist, wird daher hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente eingeschränkt. Es überwiegt das Interesse der Gemeinde, die zentralen Versorgungsbereiche vor negativen Einflüssen zu schützen.

Nicht großflächiger, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel wie z.B. Autoverkauf ist im Gebiet zulässig. Ebenso Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung, solange diese nicht zentrenrelevante Sortimente vermarkten.

Im Plangebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um, unter anderem aus Rücksichtnahme für die angrenzenden Wohngebiete mit den Wohnfolgeeinrichtungen, keinen zusätzlichen Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Nachtstunden, und den daraus resultierenden Lärm zu generieren sowie einen Trading-Down-Effekt im Ortsteil zu vermeiden.

#### Fremdkörperfestsetzung GE-W

Innerhalb des Gebäudebestands befinden sich in einer Etage des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zwei Wohnungen, deren Nutzung mit der Festsetzung der Fremdkörperfestsetzungen GE-W über den reinen Bestandsschutz hinaus im Bebauungsplan gesichert werden soll. Die Flächen, die zu Wohnzwecken genutzt werden, belegen nur einen kleinen Anteil der Nutzflächen und des Bauvolumens und sind somit räumlich der Hauptnutzung Gewerbe untergeordnet.

Die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht den Erhalt dieser Wohnnutzung, die im Gewerbegebiet nach dem Katalog gemäß § 8 BauNVO sonst nicht zulässig wäre, sowie eine angemessene bauliche Erweiterung und Erneuerung.

Den beiden bestandgeschützten und baugenehmigten Wohnungen wurde ein angemessener Spielraum bei der Grundrissanpassung eingeräumt. Der Bestandschutz alleine bietet keine Möglichkeiten der Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik. Daher wurde das Instrument des erweiterten Bestandsschutzes gewählt. Die Erweiterungsmöglichkeiten sind räumlich mit der Festsetzung auf 20 % der Bruttogrundfläche der beiden Wohnungen nach DIN 277 begrenzt. Dieser Verweis bezieht sich nicht auf die reine Wohnfläche, sondern auf die Bruttogrundfläche, die auch Verkehrs-, Funktions- und Technikräume umfasst. Diese Festsetzung ist darin begründet, bei Bedarf z.B. einen barrierefreien Zugang, einen Aufzug und Lüftungstechnik ohne Verlust an Wohnfläche ergänzen zu können.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und des maximalen Maßes der Höhe der baulichen Anlage (OK) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 in GE und GE-W orientiert sich an den Festsetzungen der benachbarten Gewerbegebiete, um eine gleichmäßige Bebauungsdichte zu erreichen.

Die ehemalige Nutzung als Feuerwehrstützpunkt hatte einen Versiegelungsgrad von über 80% der Flächen zur Folge. Dieser Versiegelungsgrad ist Grundlage für die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um bis zu 0,1 der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahren und Wegeflächen, sowie Nebenanlagen. Da die Versiegelung bereits in dieser Höhe vorliegt, ist durch diese Festsetzungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen. Zudem würde eine Reduzierung der

zulässigen Versiegelung zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung als Gewerbeflächen mit notwendigen Stellplätzen führen.

#### Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl von 1,6 im GE und GE-W spiegelt den Festsetzungsduktus der angrenzenden Gewerbegebiete wieder. Mit der Festsetzung wird eine gleichmäßig Bebauungsdichte im gesamten Gewerbegebiet rund um Waldstraße und St. Florian Straße bezweckt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt durch ein maximales Höchstmaß der Oberkante (oberer Bezugspunkt) in Bezug auf den eingemessenen und festgesetzten Bezugspunkt B<sup>U</sup> von +88,85 m üNN (unterer Bezugspunkt).

Mit einer festgesetzten max. Höhe von 26 m über dem unteren Bezugspunkt für das Baufenster des ehemaligen Schlauchturms, wird der Erhalt des städtebaulichen Hochpunkts gesichert. Die ursprüngliche Höhe des Turms betrug +112,92 m üNN, somit 24,07 m über dem unteren Bezugspunkt. Für den erneuerten Turm wird eine Höhe von +114,85 m üNN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von 26 m über dem unteren Bezugspunkt. Mit der Festsetzung wird für die Ertüchtigung und Erweiterung des Turms ein angemessener Entwicklungsspielraum von rund 2 m eingeräumt, von dem keine negative Beeinflussung der Nachbarschaft zu erwarten ist. Diese zusätzliche Höhe dient in erste Linie als Reserve für die Konstruktion, Dämmung, Fluchtwege und andere technische Notwendigkeiten der Modernisierung.

Für die restliche überbaubare Grundstücksfläche ist eine Höhenentwicklung von max. 15 m über dem unteren Bezugspunkt (+103,85 m üNN) zulässig. Diese Festsetzung leitet sich aus dem Bebauungsbestand ab und berücksichtigt die überhöhten Geschosse der ehemaligen Nutzung. Der Bebauungsbestand variiert hier von +92,82 m üNN (eingeschossiger Garagenanbau mit 3,97 m Traufhöhe über dem unteren Bezugspunkt) bis zu +99,71 m üNN (Verwaltungsgebäude mit 10,86 m Traufhöhe dem unteren Bezugspunkt), bzw. +102,78 m üNN für den bestehenden Kamin,

Die ehemalige große Fahrzeughalle weist eine Geschoßhöhe von 5,50 m über dem unteren Bezugspunkt (+94,35 m ÜNN) auf. Es ist geplant, die überhöhte Halle zu sichern und mit zwei zusätzlichen Gewerbegeschosse aufzustocken. Dazu muss die Deckenkonstruktion mit ca. 0,2 m zusätzlichen Höhenaufbau ertüchtigt werden. Die beiden Obergeschosse werden rund 3,80m Geschoßhöhe plus Deckenaufbau von min. 0,2 m sowie eine Attika von max. ca. 1,5 m haben. Somit ist eine Höhenentwicklung von rund 15,00 m (+103,85 m üNN) zu erwarten.

Im Bereich des ehemaligen Verwaltungsbaus reagiert die Festsetzung der max. Traufhöhe auf die Höhenentwicklung des angrenzenden Gebäudes (ehemalige Fahrzeughalle) und bietet somit eine langfristige Ausbaureserve für einen eventuellen Abbruch des Gebäudes.

Notwendige Aufzugüberfahrten und Dachaufbauten wie Treppenhäuser dürfen die festgesetzte bauliche Höhe des Hauptbaukörpers ausnahmsweise um 3,50 m überschreiten, um der gewerblichen Nachnutzung Entwicklungsspielraum anzubieten.

#### Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse mit sieben Vollgeschossen im Baufenster des ehemaligen Schlauchturms und drei Vollgeschossen im großen Baufenster nimmt die Bestandslage auf und räumt dieser eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit ein. Beim ehemaligen Schlauchturm sind dies dementsprechend sieben Vollgeschosse wie sie bereits im Bestand vorliegen.

Um auf den restlichen Flächen langfristig einen einheitlichen Baukörper mit gleichmäßiger Höhenentwicklung zu erzielen, werden ohne Differenzierung drei Vollgeschosse festgesetzt.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude gibt diese Höhengliederung mit drei Geschossen bereits vor. Damit ist hier die Möglichkeit gegeben, auf die exponierte Lage an den Verkehrsachsen Nordring und Römerkreisel baulich zu reagieren und gleichzeitig die Umgebung zu berücksichtigen.

### **9.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)**

#### **Baugrenzen**

Nach § 23 BauGB wird die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Sicherung des baulichen Hochpunkts (ehemaliger Schlauchturm) mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung sichert die Freihaltung einer Übergangszone zwischen öffentlicher Flächen (Verkehrsfläche) und der Bebauung.

#### **Abweichende Bauweise**

Die Bebauung im Plangebiet ist als offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Ausdehnung der Bestandsgebäude sowie der gewerblichen Nachnutzung, die zum Teil eine größere bauliche Ausdehnung erfordert, werden Baukörperlängen abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu max. 75 m als zulässig festgesetzt.

### **9.4 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Um bauliche Entwicklungsspielräume offen zu halten, ist für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen bis 0,5 m zulässig. Das Maß der Festsetzung berücksichtigt die Funktionsfähigkeit der nicht überbaubaren Grundstückflächen, die die Zone zwischen Gebäude und Straßenraum bilden.

### **9.5 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen sowie Begrünung der Grundstückfreiflächen**

#### **Erhalt von Einzelbäumen**

Bei der Begehung des Plangebiets im Januar 2015 wurden durch das Institut für Tierökologie und Naturbildung neun Bestandsbäume innerhalb des Plangebiets (westliche und nördliche Grundstücksgrenze) als erhaltenswert eingeschätzt. Sie prägen das Ortsbild, bieten Lebensraum für Tiere und verbessern das Mikroklima. Um ihren Erhalt und ihre Pflege, bzw. Ersatz zu sichern, wurden diese als Einzelbäume festgesetzt. Von den festgesetzten Standorten darf bei Abgang und Neupflanzung bis zu 3,00m abgewichen werden, um auf geänderte Bedingungen reagieren zu können. Ein Ersatz für die Einzelbäume an einer anderen Stelle im Geltungsbereich ist unter den Tatbestand der Ausnahme gestellt worden, um einerseits eine willkürliche Umformung der Grünstrukturen vorzubeugen und andererseits eine höheres Maß an Flexibilität für zukünftige Entwicklung anbieten zu können.

#### **Anpflanzung von Bäumen**

Um die bestehenden Grünstrukturen zu stärken und eine angemessene Eingrünung des Plangebiets zu fördern, wird die Bepflanzung des Plangebiets mit ca. 25 standortgerechten Bäumen angestrebt. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sowie die erforderlichen Bäume zu Gliederung von Stellplätzen können hierauf angerechnet werden.

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche, ausgehend von der Bestands situation, ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB die Anpflanzung je eines standortgerechten Baums mit Baumscheibe festgesetzt.

Die erforderlichen Bäume zur Gliederung von Stellplätzen dürfen auf angrenzenden Flächen gebündelt angepflanzt werden, um den Flächenverbrauch durch Stellplätze zu komprimieren und die Bildung von zusammenhängenden Grünflächen herbeizuführen.

## Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet GE mindestens zu 10 % zu begrünen. Dies entspricht dem derzeitigen Durchgrünungsgrad, der mindestens gesichert werden soll. Die Durchgrünung des Gebiets dient dem Mikroklima.

## 9.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Einfriedungen

Damit ein einheitliches Bild im Stadtgefüge entstehen kann, wird ein Mindestmaß an Gestaltungsbedingungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin festgesetzt.

### Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen zur Art von Werbeanlagen getroffen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild, die Nachbarschaft und den Verkehr zu vermeiden.

## 10 Erschließung

Das bisherige Erschließungssystem soll grundsätzlich beibehalten werden. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt weiterhin über die St. Florian Straße. Weitere Zufahrten sind von der Nordendstraße und teilweise vom Nordring her zulässig.

Der ruhende Verkehr ist oberirdisch im gesamten Plangebiet zulässig und ist nach den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau auszuführen.

### Römerkreisel

Zur Ertüchtigung des Römerkreisels wird ein Teilbereich des Geltungsbereichs am Nordring als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierzu wurde das Flurstück Nr. 511/3, Flur 24, aus der Parzelle abgeteilt (siehe Anlage 4, Vermessung durch Dipl.Ing Schwotzer). Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf dieser Parzelle entspricht den Planungen zur Ertüchtigung des Römerkreisels durch die Firma Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH.

In diesem Bereich ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze keine Zu- und Abfahrt vom Nordring kommend zulässig. Hier ist ein ein- und ausfahrtsfreier Bereich zeichnerisch festgesetzt. So wird ein reibungsfreier Verkehrszu- und abfluss vom Kreisverkehr gesichert.

## 11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Systeme, da sich das Plangebiet bereits voll erschlossen innerhalb des Stadtcores der Kreisstadt Groß-Gerau befindet. Durch die vorgesehene Nutzung ist keine wesentliche Mehrbelastung der Ver- und Entsorgungssysteme zu erwarten. Dies wurde in einem Termin am 12.08.2015 mit den Stadtwerken Groß-Gerau abgestimmt. Es bestehen keine Forderungen von der Gemeinde zum Niederschlagswasser und Abwasser

### Niederschlagswasser

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgrundstück, dessen Entwässerung nach Bestätigung der Stadtwerke Groß-Gerau vom 12.08.2015 gesichert ist. Nach Angaben der örtlich zuständigen Behörde reichen Anzahl und Querschnitte der Grundleitungen für die

vorgesehene gewerbliche Nutzung aus. Bedingt durch die bestandsseitig gegebenen Voraussetzungen (stark versiegelte Flächen; keine Regenwasserrückhaltung erforderlich) bestehen auch keine Forderungen, das Regenwasser vollflächiger als bisher versickern zu lassen. Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen können daher im Wesentlichen weiterverwendet werden.

Das Regenwasser wird weitgehend unverändert über bestehende Grundleitungen (DN 150, DN 200) zum Grundstücksanschluss am Nordring geführt und in den dort verlaufenden Regenwasserkanal (DN 300) eingeleitet. Eine Regenwassernutzung ist nicht geplant.

#### Abwasser

Die anfallenden Abwässer werden in das bestehende System eingeführt. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgrundstück (ehemaliger Feuerwehrstützpunkt), dessen Entwässerung nach Bestätigung der Stadtwerke Groß-Gerau vom 12.08.2015 gesichert ist. Nach Angaben der örtlich zuständigen Behörde reichen Anzahl und Querschnitte der Grundleitungen für die vorgesehene gewerbliche Nutzung aus. Die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen können daher im Wesentlichen weiterverwendet werden.

Das Schmutzwasser wird weitgehend unverändert über bestehende Grundleitungen (DN 150, DN 200) zum Grundstücksanschluss in der Nordendstraße geführt und in den dort verlaufenden Schmutzwasserkanal (DN 600) eingeleitet.

#### Versorgung

Im Gelände verläuft eine Gasleitung, die der Versorgung der ehemaligen Nutzung als Feuerwehrstützpunkt diente. Es wurde nur das Gebäude der Feuerwehr angeschlossen. Ebenso liegen Ringwasserleitungen rund um den Gebäudebestand, deren weitere Nutzung noch nicht geklärt ist.

Der bisher in der Nordendstraße vorhandene Wertstoffsammelplatz wurde mittlerweile in die Annastraße neben die Bahn verlegt.

Der Genehmigungsvorbehalt durch die betroffenen Träger öffentlicher Belange bei Eingriffen in die vorhandenen Ver- und Entsorgungstrassen infolge von Um- und Neubauten bleibt ungeachtet der Bauleitplanung bestehen.

## 12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass bei der Änderung oder Errichtung von Gebäuden zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geeigneten passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Hierzu werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt.

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmeinwirkungen wurden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- Maßnahmen an der Quelle
  - Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Nordring ist aufgrund der Relevanz dieser Straßen im Straßennetz im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar.
  - Der Einsatz von "Flüsterasphalt" führt erst bei Geschwindigkeiten von mehr als 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen und ist somit im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht als Lärminderungsmaßnahme geeignet.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)

Lärmschutzanlagen (z. B. Wall, Wand) entlang des Nordrings sind aufgrund der innerstädtischen Situation und der erforderlichen Zufahrten im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbar.

- Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)  
Durch eine hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen unempfindliche Gewerbegebietsausweisung reagiert die Planung bereits auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen.
- Einhalten von Mindestabständen  
Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der allseitigen Umschließung des Plangebietes mit Verkehrswegen ist eine Vergrößerung der Abstände nicht realisierbar.
- Gebäudegestaltung  
Durch riegelförmige Gebäude entlang der schalltechnisch relevanten Verkehrswege können auf den von den Verkehrswegen abgewandten Seiten geschützte Bereiche geschaffen werden.
- Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

#### Grundrissorientierung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können auf die vom nächstgelegenen Verkehrsweg abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

#### Prallscheiben, "Hamburger HafenCity-Fenster"

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können zusätzlich durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden

#### Außenwohnbereiche

Balkone, Loggien oder Dachterrassen an straßenzugewandten Fassaden sollten mit durchgehenden Brüstungen ausgeführt werden (Schalldämm-Maß der Brüstungen  $R'w \geq 25$  dB).

Zur Vorortung der passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 wurden für das Plangebiet zwei Lärmpegelbereiche (Ost Lärmpegelbereich V mit 71-75 dB (A), West Lärmpegelbereich IV mit 66-70 dB (A)) ermittelt. Die Grenzlinie zwischen den beiden Bereichen von 70 dB(A) ist zeichnerisch festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche definieren die Mindestanforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile und sind zeichnerisch als Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt (Signatur entlang des Baufensters). Ferner wurden für Schlafzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen festgesetzt, um eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern zu sichern.

Im Folgenden die Zusammenfassung der Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB<sup>2</sup>:

Die nachfolgend aufgeführten Lärmpegelbereiche und das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie durch Gewerbe und Anlagen wurden ermittelt für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.

## **12.1 Lärmpegelbereiche**

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109

"Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten, maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegel- bereich
≤ 65	IV
> 70	V

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.



## 12.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

## 13. Kennzeichnung

Hohe bzw. schwankende Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten. Die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 können beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissenschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgaragen, eine „weiße Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissenschäden.

Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten und mit dem Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau abzustimmen.

#### Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Gefahrenkarte Rhein G85 des Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein – Hessisches Ried) mit Weschnitz innerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers, das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden könnte.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung).

Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei 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 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.

Die entsprechende Karte (G-85) zum Plangebiet mit der aktuellen Darstellung des über-schwemmungsgefährdeten Gebietes kann auf folgender Internetseite heruntergeladen werden:

<http://www.hlug.de/start/wasser/hochwasser/hochwasserrisiko-managementplaene/rhein/hw-gefahrenkarten.html>

## **14 Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

Folgende Hinweise werden für den Geltungsbereich aufgeführt.

### **14.1 DIN-Normen**

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden.

### **14.2 Altlasten**

Es sind zurzeit keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Aber bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### **14.3. Nachsorgender Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### **14.4 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege (hessenArchäologie, Ida-Rhodes Straße 1, 64295 Darmstadt, Tel: 06151-1658-16, archaeologie.darm-stadt@hessenarchaeologie.de), ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

### **14.5 Bergaufsicht**

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

## **14.6 Leitungsschutzmaßnahmen**

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## **14.7 Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

## **14.8 Stellplatzsatzung**

Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung ist bei der Stadt Groß-Gerau und auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau (<http://www.gross-gerau.de>) einzusehen.

## **14.9 Brandschutztechnische Forderungen**

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.

## **14.10 Empfehlungen zum Artenschutz**

### Nistkästen

Da gebäudebewohnende Tierarten wie Schwalben, Mauersegler, Turmfalken und Fledermäuse zunehmend unter dem Verlust von Brut- und Quartiermöglichkeiten leiden, wird empfohlen, künstliche Nisthilfen an der Außenfassade, bzw. am Turm anzubringen.

### Vogeltod

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasfläche, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeitigen als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heyen u. M. Rössler, 2012 [http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_light\\_2012.de](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_light_2012.de)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

## **14.11 Artenliste - Grundstücksbepflanzung**

### **Schmal- bzw. kleinkronige Bäume**

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Malus “John Downie”	Zierapfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium „Plena“	Vogelkirsche
Pyrus communis „Beech Hill“	Wildbirne

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Heckenpflanzungen (Formschnitte erforderlich)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna Eingrifflicher	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Folgende Nachrichtliche Übernahme wird für den Geltungsbereich aufgeführt.

### 14.12 Gasleitung DN 100 St

Im östlichen Bereich des Grundstücks verläuft eine Gas-Hauszuleitung DN 100 St parallel zum Nordring. Im südöstlichen Bereich quert eine Gas-Versorgungsleitung DN 100 St das Grundstück. Beide Leitungstrassen wurden aufgrund von Hinweisen der HEAG vom 03.07.2015 nachrichtlich übernommen.

## 15 Bodenordnung

Eine Neuordnung des Grundstücks gemäß § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

Zur Erstellung des öffentlichen Fußwegs im Rahmen der Ertüchtigung des Römerkreisels wurde eine Fläche von ca. 147 m<sup>2</sup> aus dem ehemaligen Flurstück Nr. 511/2, Flur 24, Gemarkung Groß-Gerau entlang der Grenze zum Nordring heraus parzelliert. Das Gelände des ehemaligen Feuerwehrstützpunkts mit nunmehr ca. 7189 m<sup>2</sup> wird jetzt unter der Flurstücknummer Nr. 511/4 geführt, die Verkehrsfläche unter Nr. 511/3.

## **16 Verfahren**

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt. Die Anforderung des BauGB an das Verfahren sind erfüllt (siehe Punkt 4.)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB findet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht statt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht ist nicht Teil des Verfahrens. Von einer zusammenfassende Erklärung wird abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.2014. Der Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 27.05.2015 durch den Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Kreisstadt Groß-Gerau. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 15.06.2015 bis zum 15.07.2015 statt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 09.06.2015 aufgefordert, bis zum 15.07.2015 eine Stellungnahme abzugeben.

## **Anlagen**

- Anlage 1 Gebäudekontrolle und artenschutzrechtliche Prüfung, Januar 2015,  
Institut für Tierökologie und Naturbildung
- Anlage 1a Gebäudekontrolle und artenschutzrechtliche Prüfung der alten Feuerwehr Groß-Gerau, Sommerkartierung, Juli 2015
- Anlage 2 Schalltechnische Untersuchung  
Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bearbeiter Dr. F. Schaffner
- Anlage 3 Lageplan Bestand/Vermessung (Dipl.Ing. Schwotzer, schwarz-weiß)