

Stadt Groß-Umstadt
Stadtteile Umstadt, Semd und Richen

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet West“

B e g r ü n d u n g

Entwurf
planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60090-P
Stand: Juli 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	5
2	Planverfahren	5
3	Lage	5
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	8
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	9
4.2.1	Flächennutzungsplan 2011	9
4.2.2	Flächennutzungsplan, 2. Änderung	10
4.3	Fachplanungen	12
4.3.1	Straßenrecht	12
4.3.2	Boden- und Denkmalschutz	12
4.3.3	Wasserrecht	13
4.3.4	Naturschutz	14
5	Bestehendes Baurecht	14
6	Umfeld und Bestand des Plangebietes (Teilplan A)	16
7	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17
8	Planung	18
8.1	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Teilplan A	18
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
8.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Zufahrten	20
8.1.4	Öffentliche Verkehrsflächen	20
8.1.5	Öffentliche Grünflächen.....	21
8.1.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Zu erhaltende Einzelbäume	21
8.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Gewerbegebiet.....	22
8.1.8	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.....	22
8.1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz	22
8.2	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG im Teilplan A	23
8.2.1	Dachform	23
8.2.2	Dachbegrünung.....	23
8.2.3	Einfriedungen	24
8.2.4	Fassadenbegrünung	24
8.2.5	Grundstücksfreiflächen.....	24
8.2.6	Niederschlagswasser	24
8.2.7	Werbeanlagen.....	25

8.3	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Teilplan A)	25
8.4	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Teilplan B	25
8.5	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Teilplan C	26
9	Verkehr / ÖPNV-Anbindung	26
9.1	Verkehrerschließung	26
9.2	ÖPNV-Anbindung	31
10	Ver- und Entsorgung	31
11	Klima	34
12	Immissionsschutz	35
13	Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung	36
14	Kampfmittel / Altlasten	37
15	Schutzgut Boden	38
16	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	39
17	Umweltprüfung	40
18	Bodenordnung	40
19	Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften / Kennzeichnungen	40
20	Städtebauliche Daten	41

Anlagen

- Artenschutzprüfung „Bebauungsplan Gewerbegebiet West“ vom September 2023, Büro für Umweltplanung, Rimbach
- Faunistisches Gutachten „Bebauungsplan Gewerbegebiet West“ vom Juni 2020, Büro für Umweltplanung, Rimbach
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Groß-Umstadt, Magnetometerprospektion vom 10., 11 und 14.01 sowie am 20.04.2022, Abschlussbericht vom 19.05.2022, Poselt & Zickgraf Prospektionen GbR, Marburg a. d. Lahn
- Bestandskarte vom Januar 2024, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zur Bilanzierung der Baugebietsflächen mit Erschließung vom Juli 2025, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung (KV) 2018 > Straßenflächen Landesstraße vom Juli 2025, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern
- Erkundung des Bodenaufbaus (Vorerkundung) 1. Geotechnischer Bericht vom 23.07.2025, AninA GmbH & Co. KG, Darmstadt
- Erschließung des Gewerbegebietes „West“ Bericht zur Vorplanung vom 03.06.2025, IPROconsult, Wiesbaden mit Karte Entwässerungsplan
- Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden vom 06.08.2025, Umwelt- und Landschaftsplanung, Darmstadt
- Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in Groß-Umstadt vom Oktober 2024, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover
- Stellungnahme Flächennutzungsplan / Bebauungspläne der Abteilung 250 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom Juli 2023
- Schalltechnische Untersuchung (*wird noch nachgereicht*)
- Umweltbericht (*wird noch nachgereicht*)
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West“ vom Mai 2021, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West Planfall Zwischenstand 2022 vom 29.10.2021, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt
- Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West“ Aktualisierung 2024 vom 02.12.2024, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer Gewerbegebiete im Nordwesten von Umstadt im Anschluss an das hier bereits bestehende Gewerbegebiete zu schaffen. Zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Erschließung sollen dabei die geplanten Baugebiete über eine neue Straße an die Landesstraße 3115 angebunden werden.

2 Planverfahren

Das Planverfahren wird als Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt, was u.a. auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beinhaltet.

3 Lage

Teilplan A

Das Plangebiet mit den geplanten Bauflächen (Teilplan A) liegt im Nordwesten der Kernstadt und nordöstlich der Bundesstraße 45 sowie nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes und umfasst eine Fläche von rund 18,5 ha.

Im Südosten und Süden schließt das Plangebiet an bestehende gewerbliche Flächen an und erstreckt sich weiter in nordwestlicher Richtung bis zur Landesstraße 3115.

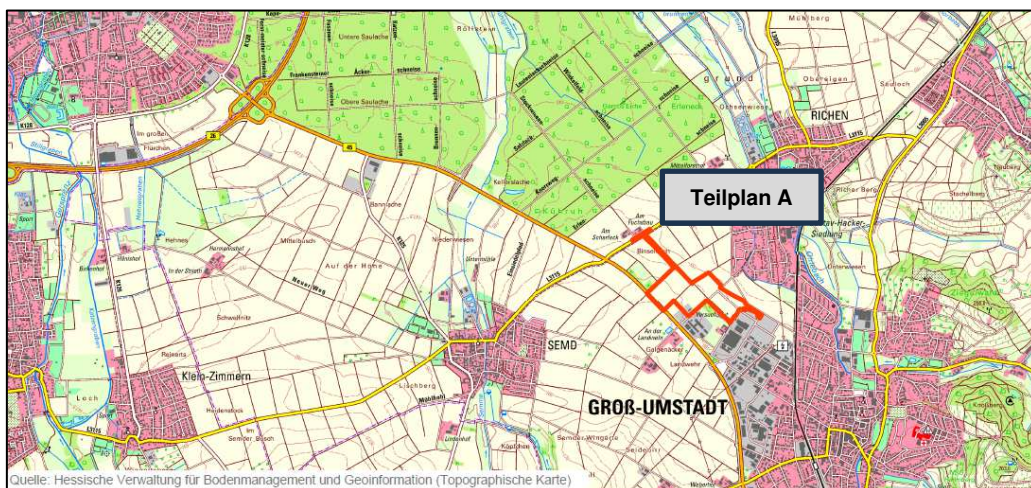


Abb. 1: Auszug Topographische Karte mit Lage Teilplan A

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

In nachfolgender Katasterkarte wird die genaue Lage und Abgrenzung des Teilplanes A des Plangebietes nochmals graphisch dargestellt.

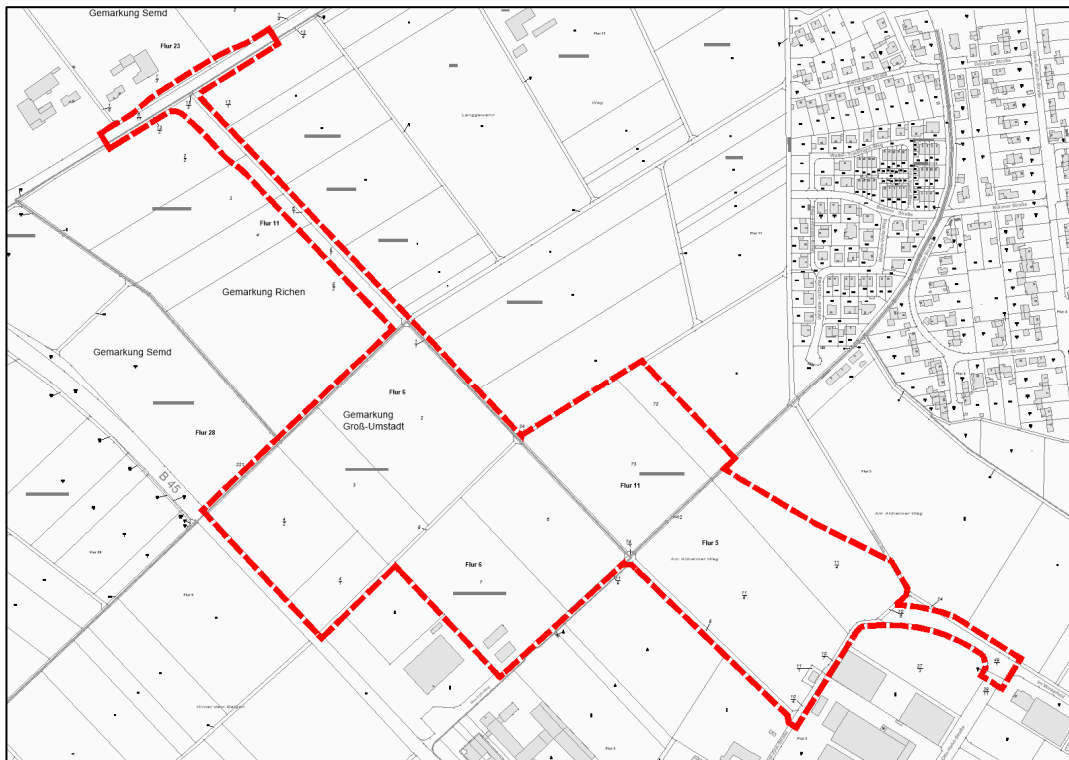


Abb. 2: Katasterauszug mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung, unmaßstäblich)

Quelle Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Teilplan B

Neben den geplanten Bauflächen im Nordwesten von Umstadt werden in Teilplan B des Bebauungsplanes die Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich- bzw. Kompensation rechtlich gesichert.

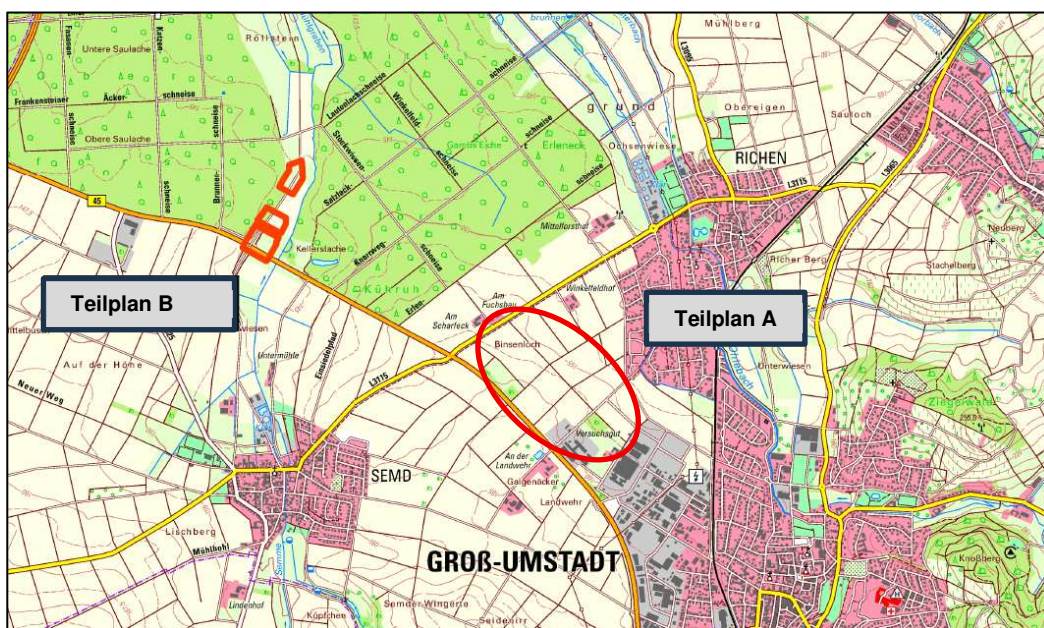


Abb. 3: Auszug Topographische Karte mit Lage Teilplan A und B

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Bei den Flächen im Teilplan B handelt es sich zum Teil um Flächen entlang der Semme nordöstlich der B 45 gelegen.

Die einbezogenen Flächen des Teilplanes B weisen eine Flächengröße von insgesamt ca. 5,34 ha auf.

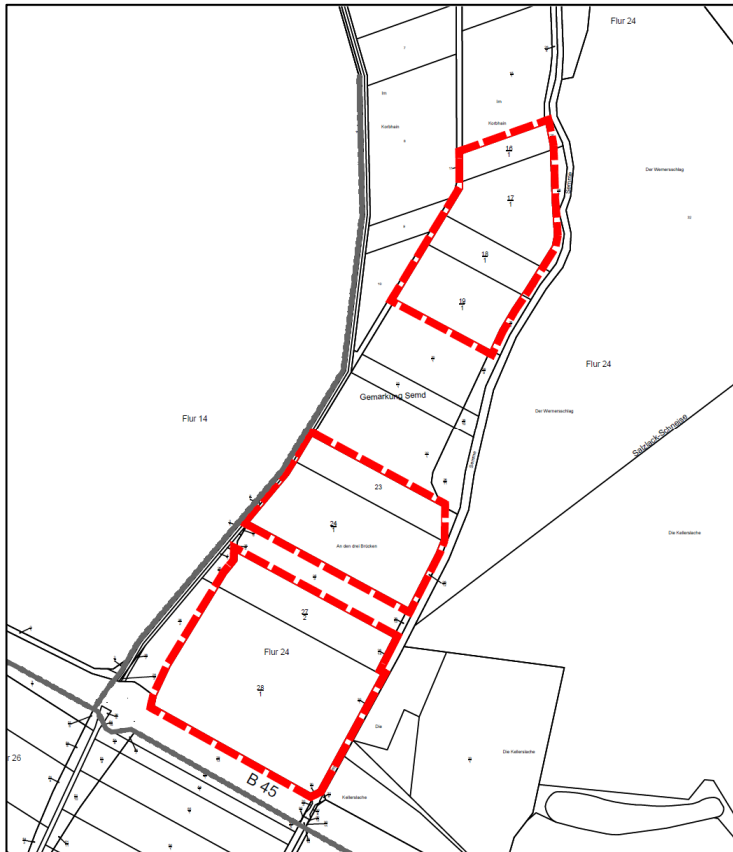


Abb. 4: Katasterauszug mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung, unmaßstäblich)

Quelle Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Teilplan C

Neben den Planungen in den Teilplänen A und B werden im Teilplan C des Bebauungsplanes die Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich- bzw. Kompensation rechtlich gesichert.

Bei den Flächen im Teilplan C handelt es sich um Flächen in verschiedenen Gemarkungen, die aufgrund ihrer Eignung und Verfügbarkeit zur Anlage von Blühstreifen herangezogen werden.

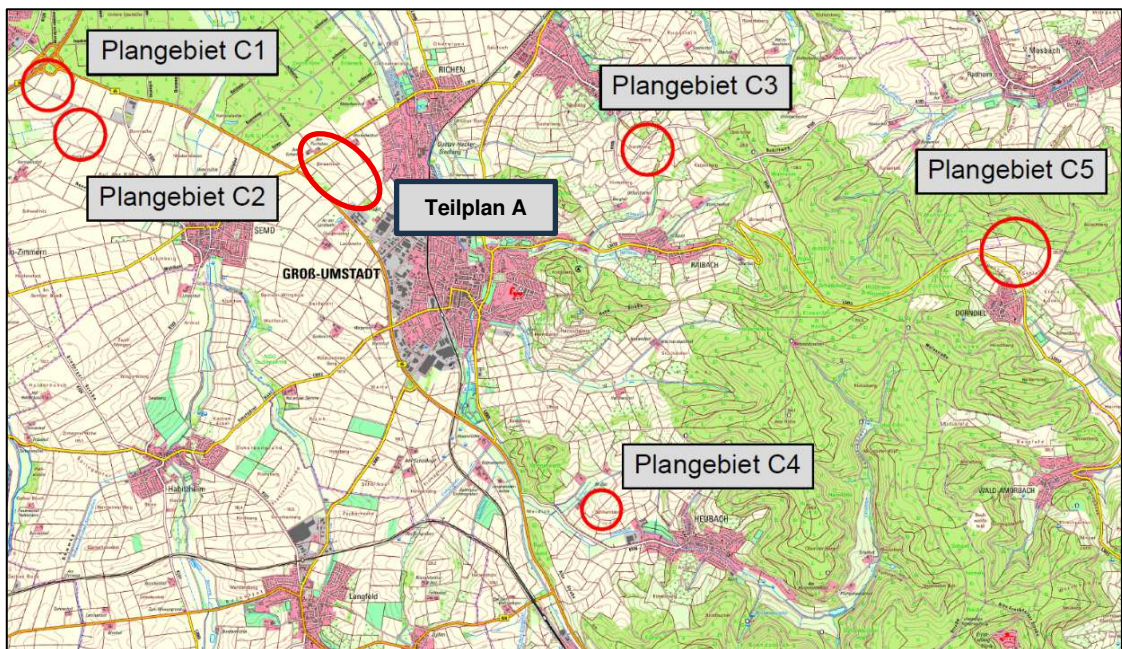


Abb. 5: Auszug Topographische Karte mit Lage Teilplan A und der Teilpläne C1 – C5
 Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Bei einer Überlagerung des Geltungsbereiches des Teilplanes A mit den Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2010 wird ersichtlich, dass unterschiedliche regionalplanerische Zielsetzungen tangiert werden:

„Vorranggebiet Siedlung“ im nördlichen Plangebietsteil
 „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ für die übrigen Plangebietsteile

sowie einer das Plangebiet querenden „Rohrfernleitung - Bestand“.

Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung im Einzelnen ersichtlich.

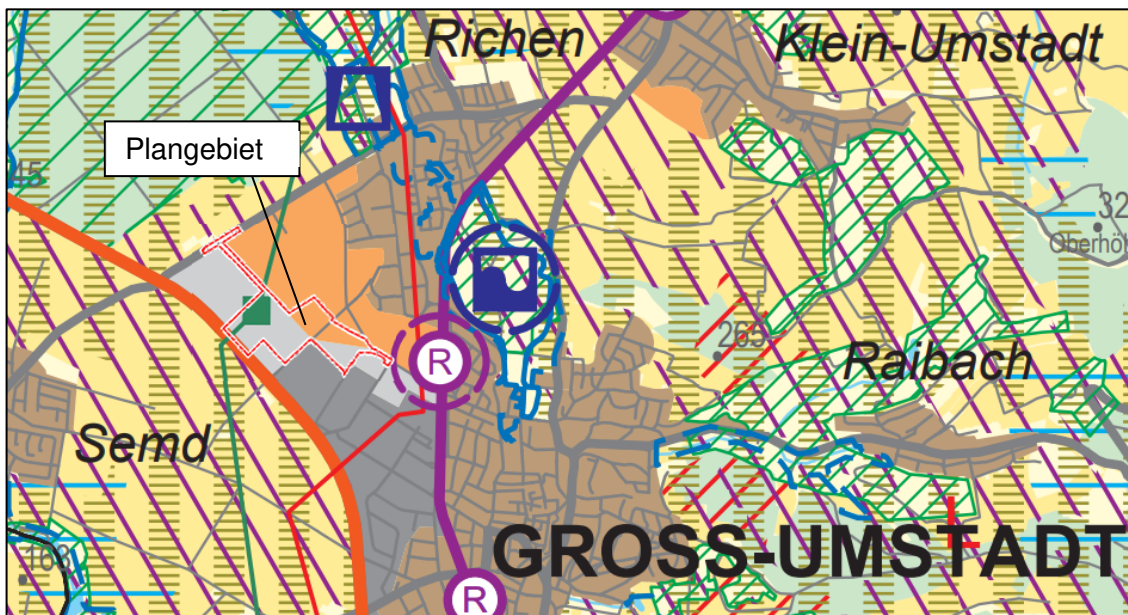


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (Stadtteil Umstadt)

Bezüglich der weiter westlich gelegenen, im Regionalplan ausgewiesenen „Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe, Planung“ ist auszuführen, dass zunächst eine bauliche Entwicklung in Anlehnung an die bestehenden bzw. im wirksamen Flächennutzungsplan 2011 dargestellten gewerblichen Flächen erfolgen soll, um eine bedarfsgerechte Flächeninanspruchnahme zu ermöglichen und noch über einen gewissen Zeitraum hinweg eine landwirtschaftliche Nutzung in diesem Bereich nicht weiter einzuschränken.

Mit Blick auf die Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Gewerbeflächen und unter Berücksichtigung möglicher Verkehrsemissionen durch die neu geplante Straße ist die Ausweisung von Wohnbauflächen bzw. eine generelle Wohnnutzung innerhalb der überplanten Flächen aus Immissionsschutzgründen hier nicht vertretbar. Entsprechend wird trotz des hier im Regionalplan Südhessen 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung auch mit Blick auf eine entsprechende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen eine Darstellung als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Baufläche weiterhin als städtebaulich sinnvoll erachtet (siehe auch Kapitel 8 Planung).

Mit Stellungnahme vom 11.05.2022 führt das Regierungspräsidium Darmstadt aus, dass aus regionalplanerischer Sicht gegen die mit 3 ha nicht raumbedeutsame Planung gewerblicher Bauflächen im Vorranggebiet Siedlung keine Bedenken geltend gemacht werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Teilplan A

4.2.1 Flächennutzungsplan 2011

Wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann ist der überwiegende Teil der im vorliegenden Bebauungsplan überplanten Flächen des Teilplanes A bereits im Flächennutzungsplan 2011 als Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Bauflächen

dargestellt. Nicht enthalten sind die geplante Straßenanbindung an die L 3115 sowie die bislang ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Flächen im Zentrum des Plangebietes und die nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelegene Fläche.

Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung weitere Anpassungen u.a. hinsichtlich der Darstellung der landschaftsplanerisch notwendigen Anpflanzungen erforderlich.

Diese Änderungen und Anpassungen erfolgten im Rahmen des 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

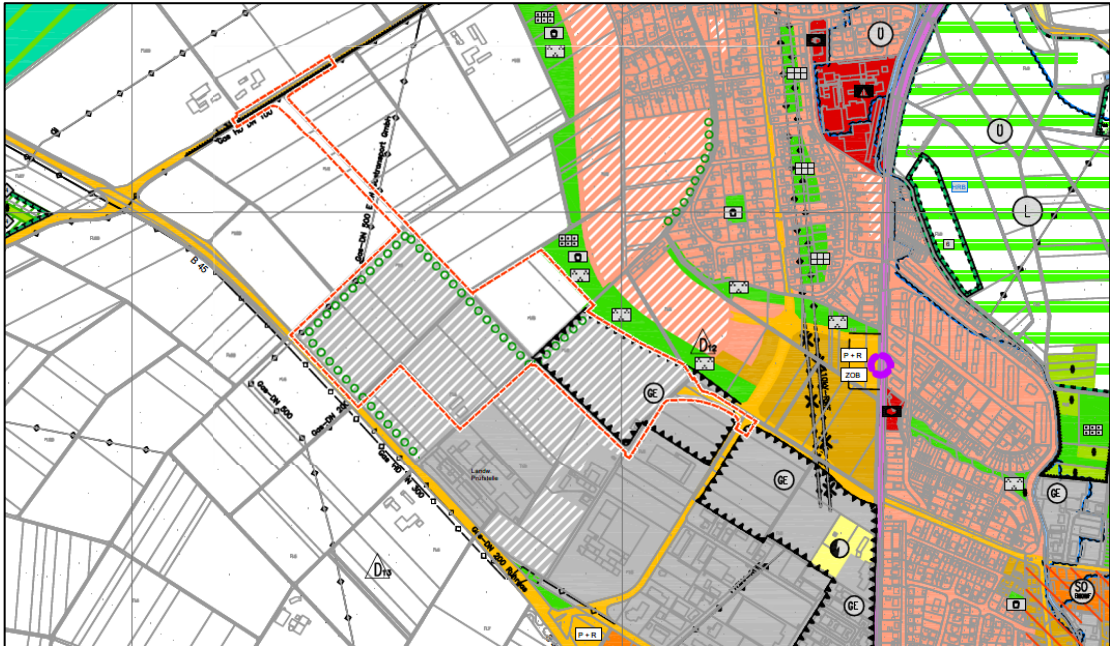


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung)

Quelle Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4.2.2 Flächennutzungsplan, 2. Änderung

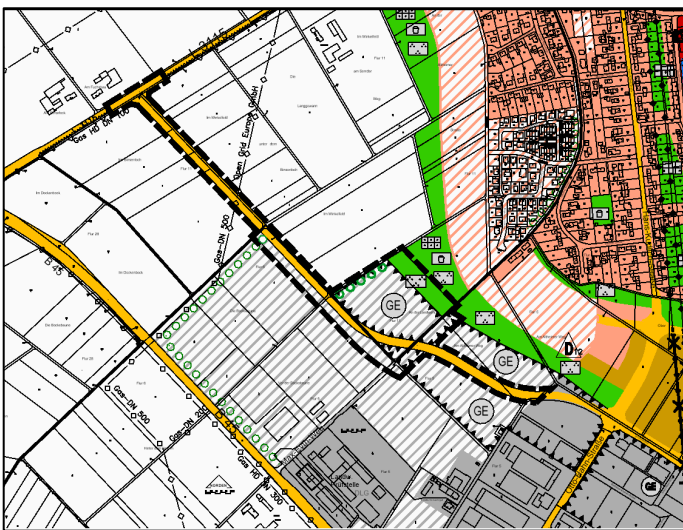


Abb. 4: Auszug aus Flächennutzungsplan, 2. Änderung (schwarze Markierung)

Quelle Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Anpassungen an den Darstellungen des bislang wirksamen Flächennutzungsplanes vorgenommen mit dem Ziel, auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planerischen Voraussetzungen für die geplanten Anbindung an die L 3115 sowie die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen zu schaffen. Dabei erfolgten neben einer ergänzenden Darstellung eines Gewerbegebietes sowie einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auch Anpassungen bezüglich der an den örtlichen Hauptverkehrsweg angrenzenden gewerblichen Flächen. Konkret wurde entlang der geplanten Erschließungsstraße auf die im Flächennutzungsplan 2011 getroffenen Darstellung landschaftsplanerisch notwendiger Anpflanzungen verzichtet.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit ihrem Geltungsbereich kann der Abbildung 4 entnommen werden.

Der von den Stadtverordneten am 21.09.2023 abschließende beschlossene Plan der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zwischenzeitlich von dem zuständigen Regierungspräsidium genehmigt (Az.: RPDA – Dez. III 31.2-61 d 02.06/17-2020/5, Schreiben vom 13.02.2024) und mit Datum vom 01-03.2024 bekannt gemacht.

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungsinhalte werden als aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt angesehen.

Teilplan B

Die Flächen des Teilplanes B des Bebauungsplanes zum Ausgleich der in Natur und Landschaft ermöglichten Eingriffe sind im Flächennutzungsplan 2011 als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Biotopverbund- / vernetzungsbereiche“ dargestellt.



Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2011 mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarze Markierung)

Teilplan C

Die Flächen C1 – C5 des Teilplanes C sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für die Fläche C2 südwestlich der Kompostieranlage erfolgt aufgrund ihrer Lage in einem Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“ eine entsprechende nachrichtliche Darstellung.

Der Bebauungsplan wird als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen.

4.3 Fachplanungen

4.3.1 Straßenrecht

Um eine ordnungsgemäße Erschließung der Flächen, eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sowie deren Leistungsfähigkeit auch zukünftig zu gewährleisten, sind neben der neu geplanten städtischen Erschließungsstraße auch Umbaumaßnahmen an klassifizierten Straßenabschnitten erforderlich. Diese Umbaumaßnahmen erfolgen vor dem Hintergrund vorliegender Verkehrsuntersuchungen bzw. -betrachtungen sowie durchgeführter Abstimmungsgespräche mit HessenMobil als zuständiger Fachbehörde.

Zum einen handelt es sich um erforderliche Umbaumaßnahmen im Bereich der L 3115 im Zusammenhang mit der hier neu geplanten Einmündung der o.g. Erschließungsstraße. Im Bereich der L 3115 ist hier eine separate Linksabbiegespur für den aus Richtung Richen kommenden abbiegenden Verkehr vorgesehen. Das hierzu erforderliche Baurecht wird im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ geschaffen.

Für die im Zuge der Umplanung der Straßenverkehrsflächen einbezogenen Flächen der L 3115 im Bereich der geplanten Einmündung der neuen Erschließungsstraße ist auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ teilweise planfeststellungsersetzend, was beispielsweise bzgl. der Eingriffs- Ausgleichregelung zu beachten ist.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch die entlang der B 45 bestehende Bauverbotszone dahingehend berücksichtigt, dass – gemessen vom Fahrbahnrand – die Baugrenze und somit die überbaubaren Flächen in diesem Bereich auf einen Abstand von 20 m festgesetzt wird.

4.3.2 Boden- und Denkmalschutz

Für die Flächen des Plangebietes bzw. seine umliegenden Bereiche weist das Hessische Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hin, dass hier mit verschiedenen Bodendenkmälern zu rechnen ist (römische Straße, vorgeschichtliche Siedlungen).

Dabei könnten durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu einer fundierten Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren

zu gelangen, sei ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

Als vorbereitende Untersuchung sollte vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des Geländes durchgeführt werden, da von deren Ergebnis abhängig sei, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Zwischenzeitlich liegt eine archäologisch-geophysikalische Prospektion vom 19.05.2022 vor, die als Anlage beigefügt ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde auch das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 16.05.2024 wird ausgeführt, dass gegen den vorgesehenen Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht werden.

Durch das archäologische Gutachten seien an verschiedenen Stellen Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG nachgewiesen und konkretisiert worden. Das Landesamt für Denkmalpflege trete mit dem Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern nach § 1 HDSchG hinter die Planungsinteressen der Stadt zurück, wenn sichergestellt wird, dass die Bodendenkmäler vor ihrer Überbauung und damit Zerstörung untersucht, dokumentiert und geborgen würden. Der Umfang der Untersuchung sei im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 18 Abs. 1 HDSchG, das in das jeweilige Baugenehmigungsverfahren zu inkludieren oder gesondert durchzuführen, zu konkretisieren.

Bzgl. der weiteren Vorgehensweise erfolgte zwischenzeitlich eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt. Vorgesehen ist die Durchführung von Suchschnitten deren Lage noch von Seiten des Landesamtes zu konkretisieren ist. Es wird nach derzeitigem Kenntnisstand von Seiten des Landesamtes aber davon ausgegangen, dass über die Suchschnitte in oder entlang der Straßentrassen auf den zukünftigen Gewerbegrundstücken keine weiteren denkmalpflegerischen Untersuchungen notwendig sein werden. Hier reiche dann die allgemeine Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern.

Ein textlicher Hinweis auf die Meldepflicht gemäß § 21 HDSchG bei Fund von Bodendenkmälern ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

4.3.3 *Wasserrecht*

Die Plangebiete des Teilplanes A und B liegen in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991ff.) zu beachten.

Darüber hinaus liegen die Flächen des Teilplanes A in einem vernässungsgefährdetem Gebiet. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich eine Kennzeichnung.

Die Flächen des Teilplanes B liegen zudem innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Semme.

4.3.4 Naturschutz

Die Flächen des Teilplanes B liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund „Untere Gersprenz“ sowie innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes „Untere Gersprenzaue“.

5 Bestehendes Baurecht

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ überplant mit seinem räumlichen Geltungsbereich (Teilplan A) auch die Geltungsbereiche bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ ersetzt.

Betroffen sind die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes „Autohaus Max-Eyth-Weg“, des Bebauungsplanes „Max-Eyth-Weg“ und des Bebauungsplanes „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“.

Im Einzelnen werden folgende Teilflächen der nachfolgend genannten Bebauungspläne überplant und ersetzt:

Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 20.10.2015.

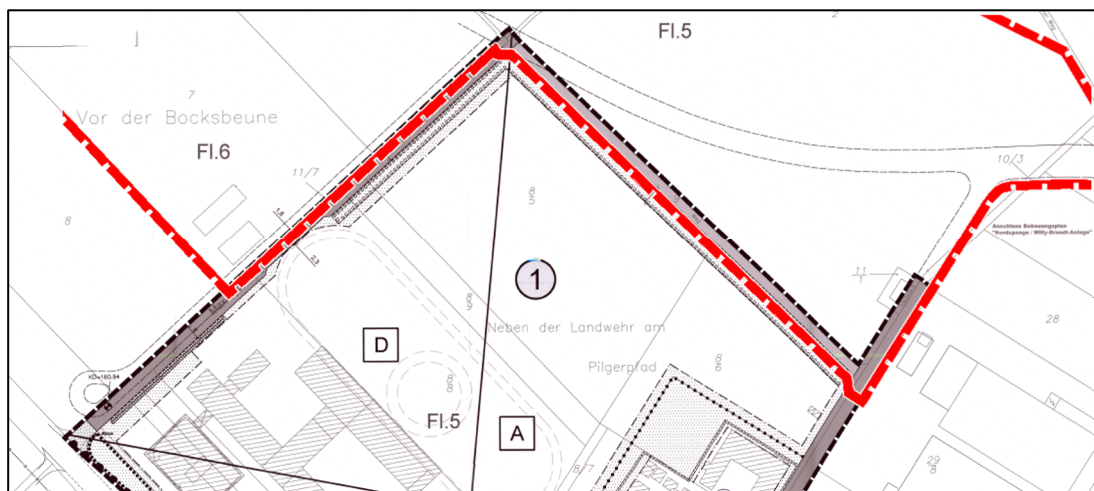


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ mit Auszug des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ (rote Markierung)
Quelle Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Überplant werden eine im Bebauungsplan „Max-Eyth-Weg“ festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft -Weg“ sowie Teile der als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Bereiche.

Der vorliegende Entwurf setzt mit Ausnahme einer ebenfalls als „Öffentlichen Verkehrsfläche“ festgesetzten Fläche im Bereich des Max-Eyth-Weges den überwiegenden Teil der überplanten Flächen des Bebauungsplanes „Max-Eyth-Weg“ als Gewerbegebiet und als „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ bzw. „Überbaubare Grundstücksfläche“ fest.

Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 18.10.2016.

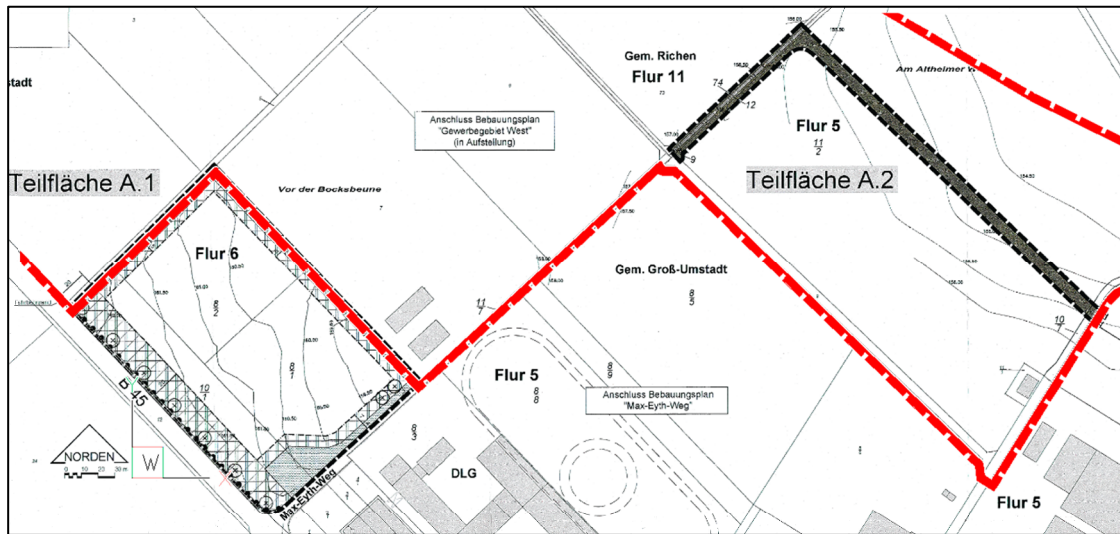


Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ mit Auszug des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ (rote Markierung)
Quelle Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Der vorliegende Entwurf ersetzt die im Rahmen des Bebauungsplanes „Autohaus Max-Eyth-Weg“ als „Verkehrsfläche – provisorische Erschließung Autohaus“ festgesetzten Flächen (Teilfläche A.2) durch die Festsetzungen „Öffentliche Verkehrsfläche“, „Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- / Radweg / Landwirtschaftlicher Weg“ sowie „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ bzw. „Überbaubarer Grundstücksfläche“.

Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung“

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 13.10.2017.

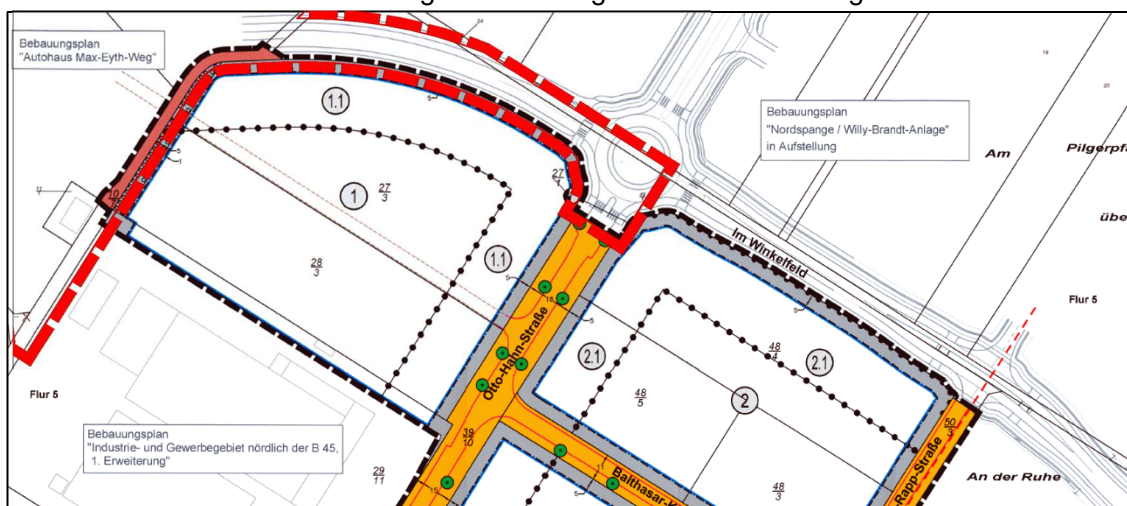


Abb. 8: Auszug aus dem Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung“ mit Auszug des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ (rote Markierung)
Quelle Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Der vorliegende Entwurf ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die im Nordwesten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung“

festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft -Weg“ durch die Festsetzung als „Überbaubare Grundstücksfläche“ bzw. „Nicht überbaubarer Grundstücksfläche“ eines Gewerbegebietes. Die geplante Erschließung wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht allerdings kein Bebauungsplan. Dieser Bereich stellt sich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar.

6 Umfeld und Bestand des Plangebietes (Teilplan A)

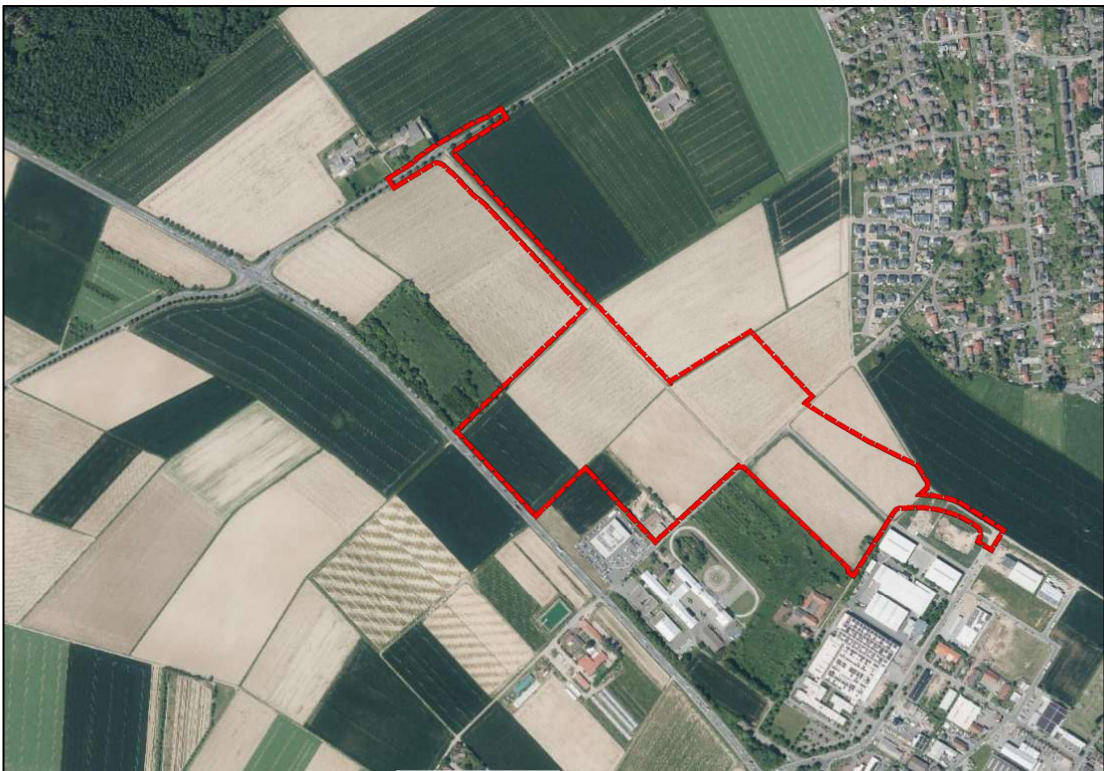


Abb. 9: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung)
Quelle: www.geoportal.hessen.de (Befliegung 01.06.2021)

Wie den vorangehenden Abbildungen sowie der beiliegenden Bestandskarte entnommen werden kann umfasst das Plangebiet überwiegend Flächen, die als intensiv genutztes Ackerland zu beschreiben sind.

Abweichend davon sind die versiegelten und mit Gebäuden bestandene Flächen im Südwesten des Plangebietes unmittelbar nordöstlich angrenzend an das hier bestehende Autohaus, die versiegelten Flächen der „provisorischen“ Zufahrt zum Autohaus sowie die im Plangebiet gelegenen Teile der Landesstraße 3115 mitsamt der südlich gelegen straßenbegleitenden Baumreihe und dem einseitig angrenzenden Fuß- und Radweg zu benennen.

7 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen; insbesondere sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Bei Betrachtung bzw. Auswertung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des „Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (Ergebniskarte: Gesamtbewertung der Feldfunktionen mit Datum vom 26.08.2004) wird ersichtlich, dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen unter die Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) fallen. Bei den Funktionen handelt es sich um die Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion sowie Schutzfunktion.

Genauere Ausführungen zur qualitativen Einstufung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen wird wie folgt begründet:

Die primäre städtebauliche Zielsetzung der Stadt Groß-Umstadt ist von einer stetigen Nachverdichtung geprägt. Auch in Zukunft soll die städtebauliche Entwicklung insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden.

Allerdings ist auch festzuhalten, dass gerade die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen andere Ansprüche an Lage, Größe und Erschließung stellen und dies nicht durch einzelne kleine Bauflächen im Stadtgebiet gegeben ist. Großflächige, für eine gewerbliche Ansiedlung geeignete Flächen, sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Auch bestehen innerhalb des Stadtgebietes keine großflächigen Konversionsflächen, die den o. g. Nachfragedruck an gewerblichen Bauflächen befriedigen könnten.

Somit ist letztendlich, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen Rechnung tragen zu können, die Inanspruchnahme vom landwirtschaftlich genutzten Flächen erforderlich.

Aufgrund der Nachbarschaft zu bereits vorhandenen gewerblich genutzten Flächen, der Lage an der Bundesstraße und den von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen sind die im Rahmen des Bebauungsplanes überplanten Flächen für eine weitere gewerbliche Nutzung besonders geeignet.

Zudem ist festzuhalten, dass auch die überörtliche Planungsebene, der Regionalplan Südhessen 2010, grundsätzlich die Flächen nordöstlich der B 45 und nordwestlich des bestehenden Gewerbegebietes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ bzw. als „Vorranggebiet Siedlung“ ausweist. Diese Ausweisung erfolgte auch nach Abwägung mit den Interessen der Landwirtschaft.

Gleichzeitig sollen im Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine ordnungsgemäße und gesicherte Erschließung der geplanten und bestehenden gewerblichen Flächen zu gewährleisten. Dies erfolgt nicht zuletzt unter Berücksichtigung der ausgewiesenen baulichen Entwicklung der übergeordneten Planungsebene in diesem Bereich von Groß-Umstadt.

Vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen wird die vorliegende Planung auf bislang unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand als erforderlich und sachgerecht eingestuft.

Der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen wird daher in der Abwägung Vorrang vor einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Zudem verläuft die geplante Erschließungsstraße überwiegend im Bereich einer hier bereits bestehenden und als Wirtschaftsweg genutzten Wegeparzelle und berücksichtigt soweit möglich vorhandenen Ackerschläge.

Bzgl. der Erreichbarkeit der verbleibenden ackerbaulichen Flächen kann zum einen auf die weiterhin bestehenden Zuwegungen nördlich und südlich der geplanten Haupterschließung im Bereich der Landesstraße verwiesen werden.

Weitere Anbindungen der angrenzenden Flurstücke sind von der neu geplanten Erschließungsflächen aus grundsätzlich möglich und im Rahmen der weiteren Ausbauplanung zu berücksichtigen. So ist beispielsweise ein neue Zufahrtsmöglichkeit im Bereich der geplanten Wendanlage im Nordwesten des Plangebietes zukünftig gegeben.

Im Rahmen der Abwägung sind zudem auch die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes zu berücksichtigen. Hierzu werden Flächen im Bereich der Semme überplant um eine naturschutzrechtliche Kompensation zu erzielen. Auch hier bedingt die Verfügbarkeit und die landschaftsplanerische Zielsetzung die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Ähnliches gilt für die im Teilplan C festgesetzte Inanspruchnahme landwirtschaftliche Flächen für die Anlage von Blühstreifen. Ein Ausgleich durch andere Maßnahmen etwa im Bereiche einer Gewässerrenaturierung ist hier aufgrund der geforderten Habitatanforderungen für die Feldlerche nicht möglich.

8 Planung

8.1 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Teilplan A

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Darüber werden bzgl. der Art der zulässigen Nutzungen weitergehend folgende Festsetzungen getroffen:

„Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.“

Der Ausschluss von Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke soll in erster Linie dazu dienen, die festgesetzten Flächen eher für typische Gewerbebetriebe vorhalten zu können.

„Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten liegt darin begründet, dass der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Regel einhergehende so genannte „Trading-Down-Effekt“ von vornherein ausgeschlossen werden soll und die geplanten Bauflächen für klassisch gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden sollen. Die mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen städtebaulich nachteiligen Wirkungen wie beispielsweise Verdrängungseffekte gegenüber anderen Nutzungen und einer teils massiven Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes sollen vermieden werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, da das Plangebiet in erster Linie als Standort für Gewerbebetriebe entwickelt werden soll und derartige Anlagen vorrangig in kernstadtnahen Gebieten bzw. klassischen Misch- bzw. Urbanen Gebieten untergebracht werden sollen.

„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Mit der Planung sollen in erster Linie Planungs- bzw. Baurecht für gewerblich nutzbare Flächen geschaffen werden. Stöempfindliche Nutzungen sollen von vornherein ausgeschlossen werden. Dies umfasst im konkreten Fall auch die o.g. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, da diese ansonsten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sich mittel bis langfristig oftmals allerdings betriebsunabhängig entwickeln und zu Konflikten mit der benachbarten gewerblichen Nutzung führen.

„Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.“

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt in Anpassung an die Vorgaben der Raum- und Landesplanung.

„Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig.“

Bzgl. des Ausschlusses von Bordellen und bordellartigen Betriebe ist auf die o.g. Ausführungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten zu verweisen.

Mit dem Verbot der Fremdwerbung soll diese Form von Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden, um hochwertige Gewerbebetriebe ansiedeln zu können.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan in allen Gewerbegebieten eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,6 fest.

In Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO darf dabei die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen wie beispielsweise Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

In Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Bauflächen wird die maximale *Gebäudehöhe* auf 10 m bzw. 12 m bezogen auf den nächstgelegenen höchsten Punkt der Fahr- bahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum im Zusammenhang mit der Errichtung der notwendigen

technischen Anlagen auf dem Dach einzuräumen, darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie beispielsweise Lüfteranlagen ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 20 % der Dachfläche einnehmen.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgt auch die Festsetzung einer entsprechenden Geschossfläche. So wird in den Randbereichen des Plangebietes im Südwesten zur B 45 bzw. im Nordosten in Richtung Gustav-Hacker-Siedlung eine *Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8* festgesetzt. Für die übrigen Flächen wird dagegen eine *GFZ von 2,4* zugelassen.

8.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche / Zufahrten

Als Bauweise setzt der Bebauungsplan eine *abweichende Bauweise* fest. Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Bebauung der Flächen.

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Festsetzung von Baugrenzen. Um eine möglichst flexible Grundstücksbildung und Bebauung zu ermöglichen, werden relativ großflächige Baufenster festgesetzt, wobei die festgesetzten Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen in der Regel einen Abstand von 5 m zur Straße sowie zu angrenzenden Gewerbeflächen einhalten.

Eine Ausnahme bildet die an die verlängerte Georg-August-Zinn-Straße angrenzende Gewerbefläche. Hier erfolgt die Festsetzung der Baugrenze bis unmittelbar an die östliche Grundstücksgrenze, um hier zu einem späteren Zeitpunkt eine durchgehende Bebauung nach Osten und eine entsprechende bauliche Erweiterung der im Osten angrenzenden Betriebe zu ermöglichen.

Nach Norden bzw. nach Nordwesten zu den angrenzenden Grünflächen bzw. zur freien Landschaft hin werden die Baugrenzen in einem Abstand von 10 m bzw. 15 m zu den Plangebietsaußengrenzen festgesetzt.

Dieser Abstand zu den Außengrenzen vergrößert sich für die im Westen gelegenen Gewerbeflächen aufgrund der hier im Plangebiet verlaufenden Ferngasleitung. Da eine Überbauung mit Gebäuden nicht zulässig ist und auch eine Verlegung aus Kostengründen nicht vorgesehen ist, wird in diesem Teilabschnitt die Baugrenze zurückgenommen und in einen Abstand von 10 m zur Gasleitung, d. h. 5 m zum parallel verlaufenden Schutzstreifen festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Zufahrten auf den einzelnen Baugrundstücken. Durch eine Begrenzung der Anzahl der Zufahrten sollen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung möglichst zusammenhängende Verkehrsgrünflächen mitsamt den geplanten Straßenbäumen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr realisiert werden können. Im Bebauungsplan werden deshalb zwei Zufahrten pro Baugrundstück zugelassen, wobei eine Zufahrt mit maximal 10 m Breite sowie eine weitere mit maximal 5 m Breite zulässig sind.

8.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist eine Straßenverbindung mit einer Regelbreite von ca. 16,5 m geplant, die im Osten über die bestehenden Straßen „Otto-Hahn-Straße“ und „Im Winkelfeld“ an das örtliche Straßennetz anbindet und nach Westen hin bis zur Landesstraße, der L 3115, fortgeführt wird. Vorgesehen ist eine 6,5 m

breite Fahrbahn mit einseitigem 2,5 m breitem Grünstreifen und jeweils 2,5 m fahrbahnbegleitendem Fuß- und Radweg. Zwischen Fahrbahn und Fuß- und Radweg bzw. Grünstreifen und Fuß- und Radweg ist jeweils eine ca. 1,25 m breite Fläche vorgesehen, die als Mulde / Rigole ausgeführt werden soll, um die auf den Straßen- und Gehwegflächen anfallenden Niederschläge aufnehmen.

Davon abgehend sind zur internen Erschließung einzelner Grundstücke weitere Straßen bzw. deren Ausbau geplant. Im Bereich des Max-Eyth-Weges soll Baurecht für einen späteren Ausbau auf eine Straßenbreite von insgesamt 12 m geschaffen werden. Die in Richtung Autohaus führende Erschließung ersetzt die derzeit bestehende provisorische Anbindung und endet in einer Wendeanlage am Rande des Plangebietes. Für die übrigen Erschließungsstraße ist ein Ausbau mit insgesamt 13 m Breite vorgesehen, die sich auf eine Fahrbahn von 6 m, einem einseitig verlaufenden Parkstreifen von 2,5 m sowie einem jeweils 2 m breiten Gehweg verteilen. Zwischen Parkstreifen und Gehweg ist zudem eine 0,5 m breite Abstandsfläche eingeplant.

8.1.5 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen setzt der Bebauungsplan im Nordosten des Plangebietes fest. Diese als „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzte Fläche soll neben einer Eingrünungsfunktion auch die Funktion eines Puffers zu den angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen sowie den geplanten Nutzungen, der langfristig geplanten Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand der Gustav-Hacker-Siedlung (siehe Abb. 2 mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes), übernehmen. Darüber hinaus ist vorgesehen, innerhalb der nordöstlichen Grünfläche Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung zu errichten.

8.1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Zu erhaltende Einzelbäume

Entlang der geplanten Erschließungsstraße wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche die Anpflanzung von mindestens 35 standortgerechten Laubbäume festgesetzt. In der Planzeichnung wird dabei eine einseitige Pflanzung der Laubbäume in einem Abstand von ca. 30 m vorgeschlagen.

Auf die Festsetzung konkreter Standorte wurde im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität im Rahmen der späteren Ausführungsplanung und aufgrund der noch nicht bekannten Planungsdetails (z.B. Grundstückszufahrten, Lage und Verlauf von Straßenbeleuchtungen und Leitungen, etc.) verzichtet.

Neben den positiven gestalterischen Aspekten wirken sich die geplanten Straßenbaumpflanzungen auch positiv auf das Kleinklima aus, indem durch Verdunstung und Beschattung der Straßen und Wegeflächen die Aufheizung der versiegelten Flächen minimiert wird. Es sind dabei ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

Auch die innerhalb des Plangebietes bestehenden Laubbäume entlang der L 3115 werden, soweit dies mit der Planung des neuen Einmündungsbereiches vereinbar ist, zur Erhaltung festgesetzt.

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Bei Verlust der Bäume sind Ersatzpflanzungen (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 30 - 40 cm) der jeweiligen Art vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Entfallen müssen jedoch aufgrund der derzeit geplanten Straßenanbindung in diesem Bereich insgesamt 3 bestehende Straßenbäume.

8.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Verwendung heller Beläge im Gewerbegebiet

Ebenfalls aus klimaökologischen Gründen sind zur Minimierung von Aufheizungseffekten Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

8.1.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Zur Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes sowie der Energiewende sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Ausnahme der Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten, Dachaufbauten und Dachterrassen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

8.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Auf der Grundlage der Ergebnisse der beiliegenden Artenschutzprüfung werden verschiedene Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch eine artenschutzrechtliche Begutachtung im Vorfeld von Gebäudeabbruch- sowie Rückbauarbeiten an Gebäuden soll sichergestellt werden, dass keine Fledermäuse geschädigt werden. Bei Feststellung eines Fledermaus-Winterquartiers sind in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 31. Januar jegliche Arbeiten an der Fassade oder am Dachstuhl unzulässig.

Aus Gründen des Vogelschutzes sind zudem Baufeldfreimachungen, Abbruch- und Rückbauarbeiten an Gebäuden sowie Gehölzrodungen nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Brutzeit, d.h. nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, bedarf es einer Überprüfung und artenschutzrechtlichen Begutachtung durch eine fachlich hierfür geeignete Person.

Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind zudem alle Löcher, die bei (Probe-) Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich mit geeignetem Substrat zu verschließen.

Um nachteilige Auswirkungen der Beleuchtung insbesondere auf Insekten zu minimieren bzw. zu vermeiden beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Demnach sind

Ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen wird eine Festsetzung im Zusammenhang mit der zu errichtenden Außenbeleuchtung.

Demnach sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen (0 % Upward Light Ratio) und auf die Nutzfläche strahlen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit niedrigem Blauanteil (max. 15% der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge) entsprechend bernsteinfarbenen (max. 2.200 Kelvin) bis warmweißen (max. 3.000 Kelvin) Farbtemperaturen zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solar-kugeln, freistrahrende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen und Skybeamer (Himmelsstrahler) sind unzulässig.

Bei gebäudenah angebrachten Leuchten sind großflächige Bestrahlungen heller und insbesondere reflektierender Fassaden zu vermeiden, z.B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Anbringungsabstand der Leuchte zur Fassade, durch Blenden und Farben. In die freie Landschaft und Naturräume oder auf angrenzende Freibereiche gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Dunkelräume und Dunkelkorridore sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünzügen.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan noch verschiedene artenschutzrechtliche Hinweise u.a. zur Errichtung von Quartier- und Niststeinen für Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten, zur Gehölzsicherung an das Plangebiet angrenzender Gehölze, hinsichtlich der Errichtung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungen, zur ökologischen Baubegleitung, zur Verwendung regionalen Pflanz- und Saatgutes sowie zur Sicherung von Austauschfunktionen.

Abschließend ist anzumerken, dass noch ergänzende artenschutzrechtliche Festsetzungen noch im Rahmen der Festsetzungen des Teilplanes C erfolgen, um sicherzustellen, dass die laut Artenschutzprüfung zum Ausgleich erforderliche Anlage von Blühstreifen für die von dem Vorhaben betroffenen Offenlandarten der Feldlerche sowie der Wiesenschafstelze vor den geplanten Eingriffen erfolgt.

8.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sowie § 37 Abs. 4 HWG im Teilplan A

Für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen gelten folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

8.2.1 Dachform

Die Festsetzung zur Dachform ist im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Dachbegrünung zu sehen. Um eine Dachbegrünung grundsätzlich zu ermöglichen, werden ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung festgesetzt. Gleichzeitig kann so auch ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild innerhalb des Gewerbegebietes erreicht werden.

8.2.2 Dachbegrünung

Die mit einer Bebauung regelmäßig verbundenen negativen Auswirkungen auf das Klima und den Artenschutz sollen durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen bereits im Plangebiet minimiert bzw. soweit möglich kompensiert werden. Einen Beitrag dazu leistet die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung, wonach mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden dauerhaft zu begrünen sind.

Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Ihre Funktionsfähigkeit ist durch Pflege und ggf. Nachsaaten zu gewährleisten.

Um klarzustellen, dass neben der Dachbegrünung gleichzeitig auch Anlagen zur Solarnutzung auf den Dächern zu errichten sind, werden diese Anlagen nur in aufgeständerter Form und in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zugelassen. Sie müssen dabei einen Abstand von mindestens 2,0 m zur nächstgelegenen Außenwand bzw. Attika einhalten.

8.2.3 Einfriedungen

Es sind nur licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über den angrenzenden Erschließungsstraßen sowie standortgerechte Hecken zulässig. Heckenpflanzungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

Die Errichtung von Mauern und geschlossen wirkenden Einfriedungen soll ausgeschlossen werden, um hierdurch einen offen wirkenden Straßenraum zu erreichen.

8.2.4 Fassadenbegrünung

Aus gestalterischen und insbesondere klimatischen Gründen sind die Fassaden von Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 6 m zu mindestens 25 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen (siehe Vorschlagsliste III) flächig zu begrünen, sofern dem keine brandschutzrechtlichen Regelungen entgegenstehen. Fensterlose Fassaden sind zu mind. 40 % zu begrünen. Vor den Fassaden ist ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

8.2.5 Grundstücksfreiflächen

Ebenfalls einen (wenn auch geringen) Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Artenvielfalt leistet als Teil der grünordnerischen Festsetzungen insgesamt die Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. Demnach sind die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Baugrundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Neupflanzungen von Bäumen bzw. Sträuchern dürfen dabei nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches von Leitungen erfolgen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen ist nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

8.2.6 Niederschlagswasser

Zur Regelung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlags beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Demnach ist das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und sonstiger

befestigter Flächen des Baugrundstückes ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzugeben.

Hierzu ist auf dem Baugrundstück ein Rückhalt zu errichten. Dieser ist so zu dimensionieren, dass für jeden Quadratmeter Grundstücksfläche eine Regenabflussmenge von umgerechnet 3 Liter pro Sekunde und Hektar nicht überschritten wird.

8.2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Werbeanlage dürfen mit ihrer Oberkante die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind in der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der B 45 nicht zulässig.

Der Ausschluss von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sowie von wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie aus gestalterischen Gründen.

Aus Gründen des Artenschutzes erfolgt eine darüber hinaus gehende Regelung dahingehend, als nach Sonnenuntergang gilt: Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 2 cd/m² betragen. Für kleine (weniger als 10 m²) strahlende Flächen darf die Leuchtdichte nicht mehr als 50 cd/m² betragen. Die Hintergründe selbststrahlender Anlagen (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.

Unzulässig sind in die freie Landschaft oder auf angrenzende Freibereiche einwirkende Werbung sowie Leuchtkästen und Flachtafeln auf Vordächern.

8.3 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Teilplan A)

Um sicherzustellen, dass die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Anlage der Blühstreifen für die Feldlerche vor der Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt beinhaltet der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung, wonach die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen erst dann errichtet werden dürfen, wenn die im Teilplan C des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmen realisiert sind. Als realisiert in diesem Sinn gilt, dass die festgesetzten Blühstreifen funktionsgerecht hergestellt sind. Die Herstellung wird von der Umweltbaubegleitung und von der Stadt Groß-Umstadt im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

8.4 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Teilplan B

Zum Ausgleich der durch die geplanten Bauflächen und die Erschließungsstraßen ermöglichten naturschutzrechtlichen Eingriffe werden in den räumlichen Geltungsbereich Flächen entlang der Semme nordöstlich der B 45 einbezogen.

Auf diesen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzung zugunsten einer dynamischen Entwicklung von feuchtigkeitsgeprägten Vegetationsbeständen mit sich periodisch ändernden Wasserständen einzustellen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Jegliche Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie der Einsatz von Dünge- und

Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Zulässig sind ausschließlich nur dem Entwicklungsziel der Fläche dienende Anlage- und Pflegemaßnahmen. Hierzu zählt auch eine extensive Beweidung von Grünlandflächen. Dabei handelt es sich zum Teil um Flächen, die durch die zwischenzeitlich erfolgte Ansiedlung des Bibers temporär überschwemmt und in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt sind.

8.5 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Teilplan C

Zum Ausgleich der durch die geplanten Bauflächen und die Erschließungsstraßen ermöglichten artenschutzrechtliche Eingriffe sind sogenannte CEF-Maßnahme erforderlich. Dabei handelt es sich bei den in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen des Teilplanes C um Flächen innerhalb derer die Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche vorgesehen ist.

Hierzu erfolgt auf insgesamt 5 Teilflächen innerhalb verschiedener Gemarkungen die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind dabei insgesamt 5 Blühstreifen für bodenbrütende Vogelarten mit einer Flächenausdehnung von mindestens 1.500 m² je Streifen anzulegen und dauerhaft bereitzustellen. Je Plangebiet ist 1 Streifen anzulegen.

Die Blühstreifen müssen eine Streifenlänge von mindestens 100 m und eine Streifenbreite von mindestens 7 m aufweisen. Eine vollständige Randlage der Streifen zu angrenzenden Wegeflächen – ausgenommen Wiesenwege - ist unzulässig. Die Blühstreifen sind durch die Einsaat mit einer geeigneten Kräutersaatgutmischung (z.B. gemäß Vorschlagsliste) herzustellen.

Die Blühstreifen sind alle drei Jahre im Zuge der ackerbaulichen Nutzung umzubrechen. Die Wiederbegrünung erfolgt spontan durch Samenvorrat oder –anflug. Die Lage der Krautstreifen kann auf den Flächen im Verlauf der Fruchtfolge wechseln, sofern sich die Anzahl und Größe nicht verringert. Bei einem Standortwechsel erfolgt die Begrünung des Streifens wieder durch die Ansaat mit Kräutersaatgutmischung.

Der Abstand der Blühstreifen zu Gehölz- oder Siedlungsrändern muss mindestens 50 m betragen.

Der flächenhafte Einsatz von Düngemittel und Pestiziden auf dem Blühstreifen ist unzulässig. Auf den übrigen Flächen ist eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

9 Verkehr / ÖPNV-Anbindung

9.1 Verkehrserschließung

Für die Erschließung der neuen Baufläche für den Kfz-Verkehr wurden eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die zwischenzeitlich mehrfach ergänzt und überarbeitet worden ist und an neuen Rahmenbedingungen angepasst worden ist. Diese einzelnen Verkehrsuntersuchungen liegen der Begründung als Anlage bei.

Verkehrsuntersuchung Mai 2021

Im Rahmen der bisher durchgeführten Verkehrsuntersuchung (Mai 2021) wurden verschiedene Planfälle untersucht hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz und – anlagen. Dabei ergibt sich mit Blick auf die geplante bauliche

Entwicklung in Groß-Umstadt aus verkehrlicher Sicht eine Präferenz des Planfalles B, der u.a. eine Anbindung an die L 3115 zwecks Sicherstellung einer geordneten Erschließung der geplanten gewerblichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang sind auch Um- und Ausbaumaßnahmen für den geplanten neuen Anschluss an die L 3115 erforderlich.

Der Planfall B umfasst neben der Entwicklung der Gewerbegebiete West I und II und des Gebietes Otto-Hahn-Straße das Gewerbegebiet West III sowie das Gebiet „Nordspange“. Die Erschließung wird dabei über eine Anbindung im Norden an die L 3115 sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt somit über die Otto-Hahn-Straße, Hans-Kudlich-Straße, eine neue Bahnunterführung mit Anbindung an die Willy-Brandt-Anlage (Nordspange) und die Anbindung an die L 3115.

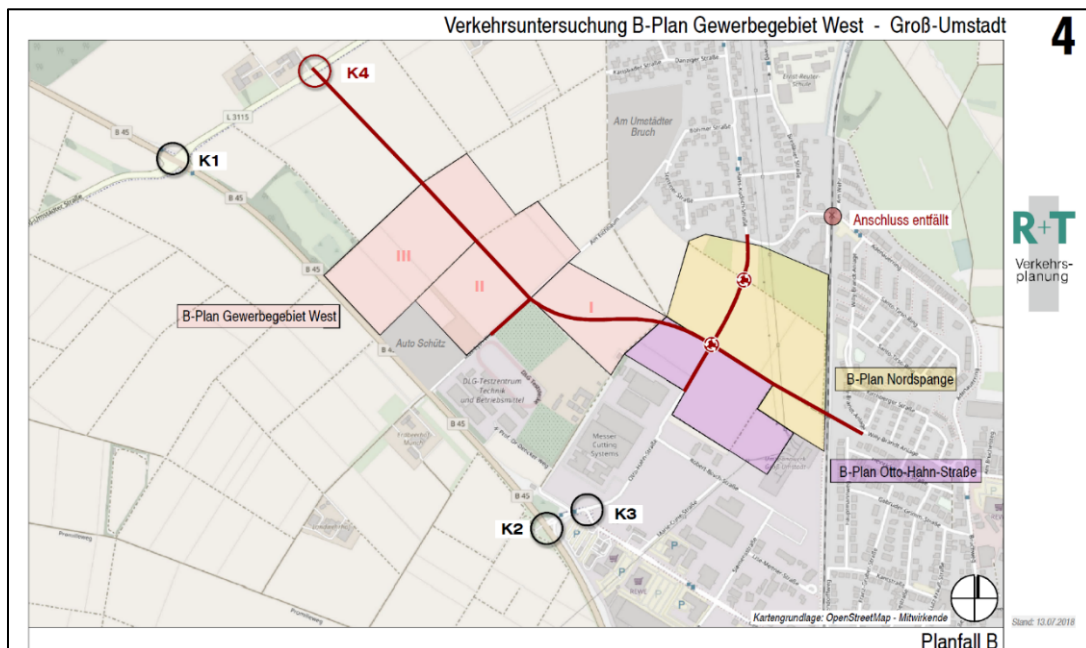


Abb. 9: Plan 4 aus der Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet West vom Mai 2021, R + T Verkehrsplanung, Darmstadt

Für Planfall B wurden die Verkehrsmengen in der beiliegenden Verkehrsuntersuchung ermittelt und die knotenstrombezogenen Verkehrsmengen sowie die Qualitätsstufen der jeweiligen Knotenströme der untersuchten Knotenpunktformen dargestellt. Es wurde festgestellt, dass die bestehenden Knotenpunktformen im Planfall B folgende Qualitätsstufen erreichen:

- K1: „D“
- K2: „D“, mit Rückstau in K3
- K3: „F“

Die beiliegende Verkehrsuntersuchung in der vorliegenden Fassung kommt hinsichtlich der Beurteilung des Planfalles B zu folgendem Ergebnis:

- „Der Planfall B beinhaltet die Bahnunterführung Nordspange und sorgt somit zur Verlagerung des Verkehrs. Zudem wird in Verlängerung an die Bahnunterführung Nordspange eine neue Verknüpfung mit der L 3115 geschaffen. In diesem Planfall werden die Entwicklungsflächen vollständig angesetzt.“

- Die Verkehrsbelastungen auf der B 45 zwischen Otto-Hahn-Straße und L 3115, auf der L 3115 östlich des neuen Knotenpunktes K4 sowie auf der Ortseinfahrt Georg-August-Zinn-Straße kann durch die Verkehrsnetzergänzungen reduziert werden. Durch die Verkehrsnetzergänzungen wird sich auf der B 45 nördlich des Semder Kreuzes, südlich des Anschlusses Otto-Hahn-Straße, der L 3115 zwischen dem neuen K4 und dem Semder Kreuz, auf der Otto-Hahn-Straße und Hans-Kudlich-Straße sowie der neuen Planstraße eine Verkehrszunahme ergeben.
- Für die Knotenpunkte K1 und K2 kann in diesem Planfall die Leistungsfähigkeit in der bestehenden Knotenpunktform nachgewiesen werden. Der Knotenpunkt K3 wäre inkl. Rückstaudetektion für K2 umzubauen und K4 neu herzustellen.“

In der vorgenannten Verkehrsuntersuchung für das Gewerbegebiet „West“ wurden zum Teil noch nicht umgesetzte Projekte wie zum Beispiel die „Nordspange“ als bestehend vorausgesetzt. Daraus ergaben sich laut vorangehendem Gutachten Ertüchtigungsbedarfe an verschiedenen übergeordneten Knotenpunkten.

Verkehrsuntersuchung Zwischenstand 2022

Im Rahmen einer weiteren Verkehrsuntersuchung mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet West Planfall Zwischenstand 2022“ sollte anschließend ermittelt werden, ob das Gewerbegebiet West evtl. zuerst entwickelt werden kann und Ertüchtigungsmaßnahmen und weitere Entwicklungen im Anschluss daran erfolgen können. Insbesondere sollte geprüft werden, ob der vorhandene Linksabbiegestreifen auf der B 45 Richtung Richen im Norden des Semder Kreuzes ausreicht, um die zusätzlichen Verkehre zum neuen Knotenpunkt „Anschluss an L 3115“ abzuwickeln.

Der Planfall, der als Zwischenstand 2022 betrachtet worden ist berücksichtigt folgende Rahmenbedingungen:

- Es werden aktuelle Zählungen aus dem Jahr 2020 berücksichtigt, die die neuen Nutzungen aus den Bebauungsplänen „Autohaus Max-Eyth-Weg“ und „Otto-Hahn-Straße“ schon weitgehend enthalten
- Der Anschluss an die L 3115 (wie im Planfall B1 der Vorgängeruntersuchung)
- Bebauungsplan „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ wird nicht berücksichtigt (weder der Neu-Verkehr, noch die Ergänzung des Straßennetzes und die Bahnunterführung)
- Verkleinerung der Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „West“ gemäß aktuellen Verfahrensstand.

Darüber hinaus wurde ein Vergleich der Verkehrszählungen aus mit den aktuellen Verkehrszählungen aus 2020 durchgeführt um ggf. Auswirkungen der Corona-Beschränkungen und die Entwicklung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Otto-Hahn-Straße“ zu betrachten und zu interpretieren.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es wird empfohlen, die Landesstraße zwischen dem Semder Kreuz (B 45 / L 3115) und dem Planknoten K4 zur Straßennetzergänzung auf einen Regelquerschnitt RQ 11 auszubauen. Zudem sollte nach einem Ausbau am Semder Kreuz eine Aufstelllänge für zwei Fahrstreifen auf der östlichen L 3115 von ca. 50 m gewährleistet sein. Durch diese Ertüchtigungs- bzw. Ausbaumaßnahmen erfährt der Knotenpunkt K1 (Semder

Kreuz) insbesondere im Linksabbieger von der nördlichen B 45 auf die östliche L 3115 keine Verschlechterung gegenüber dem Istzustand hinsichtlich der Rückstaulänge.“

Die Verkehrsuntersuchung „Planfall Zwischenstand 2022“ kommt dabei u.a. zu dem Ergebnis, dass der neue Knotenpunkt K4 auf der L3115 zum Anschluss in das Gewerbegebiet West hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit vorfahrts geregelt ausgebildet werden kann.

Empfohlen wird, für den Knotenpunkt einen eigenen Linksabbiegestreifen von der L 3115 in die Planstraße vorzusehen. In der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde erreiche der Knotenpunkt jeweils die gute Qualitätsstufe „B“. Sollte bei weiterer Verkehrszunahme oder aus Sicherheitsgründen eine Lichtsignalanlage erforderlich werden, könnte diese bei entsprechender Vorbereitung ohne weitere Straßenausbaumaßnahmen ergänzt werden können. Im Wesentlichen würde die Markierung angepasst und die Lichtsignalanlage installiert. Das Semder Kreuz werde durch die Planstraße eher entlastet, weil die zukünftige Verteilung der Abbiegeströme noch besser zu den vorhandenen Aufstellstreifen passt.

Eine Erschließung des geplanten Gewerbegebietes „West“ allein über die Otto-Hahn-Straße zur Anbindung an die B 45 ist aus verkehrlicher Sicht nicht möglich, um die mittel- und langfristige geplante bauliche Entwicklung von Groß-Umstadt mit den im Flächennutzungsplan 2011 bzw. im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellten bzw. ausgewiesenen Flächen nördlich der B 45 zu gewährleisten.

So wird an der Zielsetzung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblicher Flächen im Nordwesten von Umstadt, unmittelbar anschließend an das entlang der B 45 hier bereits bestehende Industrie- und Gewerbegebiet, festgehalten, ebenso wie an der Zielsetzung zur Sicherstellung einer angemessenen Erschließung eine weitere Anbindung an die nordwestlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße 3115 vorzusehen.

Die gewählte Straßenführung stellt unter der Zielsetzung, eine Anbindung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Landesstraße herzustellen und gleichzeitig die geplanten gewerblichen Bauflächen zu erschließen, eine möglichst gradlinige und flächensparende Verbindung dar, die zu großen Teilen bereits auf einem befestigten Feldweg verläuft.

Eine im Verfahren angeregte Verschiebung nach Nordosten hätte zudem den Nachteil, dass die Trasse näher an die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen in Richen bzw. die hier bereits bestehende Bebauung heranrücken würde, was zu weiteren Immissionskonflikten führen würde.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass neue Straßenanschlüsse an die B 45 nicht möglich sind und auch bei einer geplanten neuen Anbindung an die Landesstraße aus verkehrstechnischen Gründen der neue Knotenpunkt nicht in unmittelbarer Nähe zum Semder Kreuz errichtet werden kann. Unter verkehrlichen Gesichtspunkten wird deshalb auch an der gewählten Trassenführung festgehalten.

Auf der Grundlage zwischenzeitlich aktualisierter Verkehrserhebungen (Sept. 2022) von Seiten von Hessen Mobil wurde von einem Fachbüro zwischenzeitlich eine Mikrosimulation durchgeführt. Betrachtet wurde dabei der von Hessen Mobil benannte Streckenzug der B 45 zwischen Groß-Umstadt und Dieburg. Die Ergebnisse liegen zwischenzeitlich vor und sehen kurzfristige Umbaumaßnahmen am Semder Kreuz zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit vor. Hierzu wird zur Schaffung des Planungsrechtes der Bebauungsplan „Semder Eck“ aufgestellt.

Verkehrsuntersuchung Aktualisierung 2024

Die o.g. Verkehrsuntersuchung berücksichtigt verschiedene neue Rahmenbedingungen wie beispielsweise aktuelle Zählungen aus dem Jahre 2022, den Größe und Nutzungsgrad des aktuellen Bebauungsplanentwurfes sowie die vorgesehenen kurzfristigen Anpassungen am Semder Kreuz, wobei als Zeithorizont der aktualisierten Verkehrsuntersuchung der kurzfristigen bestandsnahen Ertüchtigung des Semder Kreuzes (Zeithorizont zwei bis drei Jahre) betrachtet wird.

Betrachtet werden nachfolgende Knotenpunkte:

- **K 1:** B 45 / L 3115 (Semder kreuz)
- **K 2:** B 45 / Otto- Hahn-Straße
- **K 3:** Otto-Hahn-Straße / Geoerg-August-Zinn-Straße
- **K 4.** Anschlussstelle / L3115 (erst im Planfall)

Für die *Verkehrsqualität im Planfall 2029* kommt die Verkehrsuntersuchung zu folgenden Ergebnissen:

„Mit der Ertüchtigung an K1 können auch die Verkehrsmengen des Planfalls 2029 leistungsfähig abgewickelt werden. Diese Ergebnisse stehen im Einklang mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung von Habermehl & Follmann aus dem Jahr 2022 (Verkehrsuntersuchung mit Hilfe einer Mikrosimulation).

An K2 und K3 können die Verkehrsmengen weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. K3 erreicht in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine befriedigende Qualitätsstufe (QSV C). Wie in der Vorgängeruntersuchung² bereits beschrieben, wird für K3 eine Kreisverkehrslösung empfohlen (siehe Abbildung 2). Ein Kreisverkehr erreicht mit den prognostizierten Verkehrsmengen eine gute Leistungsfähigkeit (QSV A). Zu empfehlen ist jedoch eine Rückstaudetektion zwischen K2 und K3 und eine zweifeldrige (Rot/Gelb) Lichtsignalanlage an der der Zufahrt Georg-August-Zinn-Straße, um Fahrzeuge südöstlich des neuen Kreisverkehrsplatzes anhalten zu können. So kann verhindert werden, dass die Kreisfahrbahn durch den Rückstau anderer Verkehrsteilnehmer blockiert wird. Die Wechselwirkung mit der B45 kann so minimiert werden.

Im Planfall entsteht mit dem Gebietsanschluss an der L3115 ein neuer Knotenpunkt K4. Hier wurde ein Ansatz mit geringer versiegelter Fläche gewählt. Untersucht wurde eine vorfahrtsgeregelte Einmündung. Es wurde auf die Ausbildung von Rechtsabbiegestreifen und Dreiecksinseln verzichtet. Der Linksabbieger von der östlichen L 3115 sollte indes einen baulichen Linksabbiegestreifen erhalten. Dieser Knotenpunkt ist in den Spitzenstunden ausreichend leistungsfähig (QSV D in der morgendlichen Spitzenstunde). Dies gilt unabhängig davon, ob die Zufahrt von der Planstraße zum Knotenpunkt mit einer einstreifigen (siehe Abbildung 3 der VU) oder einer zweistreifigen Zufahrt (siehe Abbildung 4 der VU) ausgestaltet wird. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen sind bei einem vorfahrtgeregelten Knotenpunkt zweistreifige Zufahrten nicht vorgesehen.

Für die Umsetzung wird empfohlen, die Landesstraße zwischen den Semder Kreuz (B45 / L3115) und dem Planknoten K4 zur Straßennetzergänzung auf einen RQ 11 auszubauen. Die Aufstelllänge für den Links- und Rechtsabbieger am Semder Kreuz soll jeweils rund 100 m lang sein.

Für den Knoten K4 ist eine Ausführung in Anlehnung an Abbildung 4 (der VU) zu wählen. Diese kann zunächst vorfahrts geregelt ausgebildet werden und bei steigenden Verkehrsmengen durch Gebietsentwicklungen ggf. mit geringen Anpassungen der Markierung signalisiert werden. Es bietet sich daher an, den neuen Knotenpunkt K4 entsprechend vorzurüsten (z.B. Leerrohre vorsehen und eine zweistreifige Zufahrt vorzubereiten, bzw. die erforderlichen Flächen zu reservieren).“

Einzelheiten können der als Anlage beigefügten Verkehrsuntersuchung entnommen werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass der Landkreis Darmstadt-Dieburg gemeinsam mit der Stadt Groß-Umstadt den Neubau der Ernst-Reuter-Schule im Bereich des Altheimer Weges südlich der Gustav-Hacker-Siedlung plant. Vorgesehen ist nach derzeitigem Planungsstand die verkehrliche Anbindung über die im Zuge des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ geplante HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan weist auf diese Planungsabsicht hin.

Mittelfristig soll eine weitere Erschließung über die verlängerte Hans-Kudlich-Straße im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes „Nordspange/ Willy-Brandt-Anlage“ erfolgen.

9.2 ÖPNV-Anbindung

Aussagen zum Rad- und Fußverkehr sowie zum ÖPPV können der als Anlage beigefügten Verkehrsuntersuchung mit Stand der Aktualisierung 2024 entnommen werden.

Im Rahmen der weiteren Planung ist in Abstimmung mit den zuständigen Nahverkehrsorganisationen und Aufgabenträgern eine ggf. angepasste Linienführung zu prüfen.

Ergänzend ist auszuführen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ in ca. 450 m Entfernung zu den neu geplanten Bauflächen die Errichtung eines weiteren Haltepunktes der Odenwaldbahn „Groß-Umstadt Nord“ mit Busanbindung sowie nach erfolgtem Ausbau der geplanten Straßenanbindung eine Anpassung der derzeit dort verkehrenden Buslinien vorgesehen ist.

Der bestehende Bahnhof Haltepunkt Groß-Umstadt – Mitte liegt etwa 2 km fußläufig vom Plangebiet entfernt.

10 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas und Fernmeldeeinrichtungen

Die Stromversorgung wird durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt.

Im Planbereich befinden sich ebenfalls Telekommunikationslinien der Telekom.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind dann im Zusammenhang mit der Straßenplanung die konkreten Maßnahmen, Vorgaben und ggf. erforderliche Umbaumaßnahmen auch bzgl. der im Plangebiet vorhandenen Gasleitung zu klären.

Die im Westen verlaufende und im 2. Änderungsplan bereits dargestellte Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH wird durch die dargestellte Straßenverbindung gequert bzw. verläuft im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes innerhalb zukünftig als Bauflächen ausgewiesener Flächen.

Die Ferngasleitung (inkl. Schutzstreifen) wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt und diese Flächen entsprechend ausgenommen. Die nächstverlaufende Baugrenze wird somit in einem Abstand von 10 m zur Ferngasleitung festgesetzt.

In diesem Zusammenhang ist auf den Schutzstreifen der Ferngasleitung sowie die in diesem Zusammenhang bestehenden Einschränkungen und Auflagen hinzuweisen.

Zu benennen ist hier u.a. das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ sowie die „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“ der Open Grid Europe.

Laut Merkblatt sind innerhalb des Schutzstreifens beispielsweise nicht zulässig:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton,
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können

Nur mit besonderer Zustimmung und nach vorangegangener Einweisung vor Ort sind statthaft:

- die Freilegung der Leitung,
- Sprengungen in Leitungsnähe (Abbau von Bodenschätzen),
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann.

Vor der Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die Open Grid Europe GmbH in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch den Versorger in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Wasserver- und entsorgung

Eine geordnete Ver- und Entsorgung soll ebenfalls durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Allgemeine Angaben zur Wasserversorgung und Abwasserreinigung können im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der geplanten Baugebiete der als Anlage der

Begründung beigefügten *Stellungnahme der Abteilung 250 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung vom Juli 2023* entnommen werden.

Als Fazit kommt die o.g. Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:

„Für die Versorgung der kompletten Maßnahmen des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der Trinkwasserversorgung in der Gesamtbetrachtung keine Bedenken. Durch den Betrieb der Trinkwasseraufbereitungsanlage sowie weiterer, geplanter Maßnahmen in der Infrastruktur ist die Wasserversorgung auf Dauer gesichert. Das Wasserdargebot sowie die Wasserrechte lassen eine Erweiterung des Versorgungsgebietes zu.

Ebenfalls bestehen aus Sicht der Abwasserreinigung / Kläranlage für die Abwasserreinigung der kompletten Maßnahmen des Flächennutzungsplanes in der Gesamtbetrachtung keine Bedenken. Ein Anschluss der Entwässerung an die vorhandene Infrastruktur muss planerisch und rechnerisch durch die Abteilung 240 nachgewiesen werden.“

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine konkrete Entwässerungsplanung für das Gewerbegebiet erstellt.

Diese beinhaltet dann auch eine Berechnung bzw. den Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Kanalisation (Transport der Schmutzfracht), die Verwendung von Niederschlagswasser und die hierbei anfallenden Mengen sowie deren ggf. erforderliche Ableitung.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden hierzu die Rahmenbedingungen festgelegt, u.a. Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zum zulässigen Anteil der zu versiegelnden bzw. zu begrünenden Flächen, usw.

Zur Wasserversorgung ist anzumerken, dass die Fortführung der Wasserförderung aus sechs Brunnen und fünf Quellen zur Versorgung der Kernstadt Groß-Umstadt sowie ihrer Stadtteile zwischenzeitlich durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt worden ist. Die der Stadt Groß-Umstadt als Eigenversorger neu genehmigte jährliche Entnahmemenge liegt bei ca. 1,4 Millionen Kubikmeter und hat eine Laufzeit von 20 Jahren.

Zwischenzeitlich liegt für das geplante Baugebiet auch eine erste *Vorplanung zur Entwässerung* vor. Eine Karte mit den Einzugsflächen sowie der Erläuterungsbericht zur Vorplanung liegen der Begründung als Anlage bei. Grundsätzlich soll die Gebietsentwässerung über ein Trennsystem erfolgen. Schmutzwasser wird an den bestehenden Mischwasserkanal im Max-Eyth-Weg angeschlossen. Grundsätzlich soll auf allen Flächen das Regenwasser auf 3 l/s*ha gedrosselt werden. Dies erfolgt über Mulden, Rigolen und Stauraumkanäle, die anschließend in den bestehenden, aber abgetrennten, Mischwasserkanal im „Max-Eyth-Weg“ und in den bestehenden Graben in der „Gustav-Hacker-Straße“ einleiten. Die Baugrundstücke müssen die Drosslung mit den erforderlichen Rückhalteanlagen auf den jeweiligen Grundstücken realisieren.

Im öffentlichen Straßenraum erfolgt die Rückhaltung in manchen Abschnitten mit einem Mulden-Rigolen System. Hierdurch entsteht ein System, welches sicherstellt, dass die im bestehenden Mischwasserkanal und dem vorhandenen Graben noch vorhandenen Kapazitäten, ausreichen, um die anfallenden Wassermengen aufzunehmen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei den vorliegenden Untergrundbedingungen nicht möglich. (siehe „Erkundung des Bodenaufbaus (Vorerkundung) – 1. Geotechnischer Bericht vom 23.07.2025).

Die derzeit vorliegende Vorplanung zur Erschließung des Gewerbegebietes „West“ sieht im Rahmen der Planung zur Trinkwasserversorgung vor, eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist ggf. ein ausreichender Wasservorrat mittels Löschwasserteich oder -zisterne auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Die Anlage eines Löschwasserteiches ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

11 Klima

Das zwischenzeitlich vorliegende „Klimaökologische Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in Groß-Umstadt vom Oktober 2024 kommt zusammenfassend zu folgender stadtklimatischer Bewertung:

Ist-Zustand:

- Das Plangebiet mit hauptsächlich Ackerflächen im Ist-Zustand zeigt eine günstige bioklimatische Situation in der Nacht.
- Die Umgebung der Planfläche ist vielfältig. Es sind kleinräumig bioklimatisch ungünstige Gebiete (vor allem Gewerbeflächen) als auch Ausgleichsflächen (Ackerflächen) vorhanden. Siedlungsgebiete haben eine lockere Struktur mit einem günstigen Bioklima.
- Der Kaltluftvolumenstrom und das bodennahe Strömungsfeld zeigen eine Überströmung der Planfläche von Süden nach Nordwesten mit einem guten Durchlüftungspotential. Die Kernstadt Groß-Umstadts wird vornehmlich von Osten und Südosten aus den umliegenden Höhenzügen belüftet.
- Tagsüber zeigt die PET im Untersuchungsgebiet eine heterogene Ausprägung mit wenig bis gar nicht belasteten Grünarealen bis zu stark belasteten Siedlungs- und Gewerbegebieten.

Plan-Zustand:

- Durch die Umsetzung des B-Plans „Gewerbegebiet West“ kommt es zu klimaökologischen Veränderungen.
- Die Veränderungen des nächtlichen Temperaturfelds und der Physiologisch Äquivalenten Temperatur am Tage sind hauptsächlich auf das Plangebiet und die nähere Umgebung beschränkt.
- Durch das steigende Gebäudevolumen und den höheren Versiegelungsgrad kommt es fast überall zu einer Erhöhung der nächtlichen Temperaturen im Plangebiet und so zu einer für Gewerbegebiete typischen bioklimatischen Situation.
- Tagsüber sinkt die PET durch die neuen Schattenflächen im Vergleich zu den freien Ackerflächen des Ist-Zustands. Der angrenzende

Grünzug zeigt durch kleinräumige Strömungsänderungen in Teilen eine Erhöhung der PET.

- Die Veränderungen im nächtlichen Strömungsfeld sind über das Plangebiet hinaus erkennbar.
- Siedlungsflächen sind nicht von einer Absenkung des Kaltluftvolumenstroms über 10 % betroffen.
- Die Kaltluftzufuhr auf die Planfläche selbst erfolgt vor allem von Süden. Die Strömung wird durch die neue Bebauung ausgebremst, kommt aber nicht zum Erliegen.

Darüber hinaus beinhaltet das Gutachten Hinweise zur Umsetzung der Planung zum Zwecke einer klimaangepassten Ausgestaltung.

Neben Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Grundstücksfreiflächenbegrünung, der Verwendung heller Oberflächen und die Pflanzung von Straßen – und Stellplatzbäumen werden auch Maßnahmen wie eine Verringerung der Versiegelung durch versickerungsfähiges Pflaster aus Parkplatzflächen, die mikroklimatisch vielfältige Ausgestaltung von Freiflächen, Stichwort Pausenflächen, sowie mikroklimatisch vielfältige Ausgestaltung des Grünzuges zwischen Gewerbegebiet West und Siedlungsfläche benannt.

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet bereits verschiedene Festsetzungen, um die negativen Auswirkungen auf das Klima durch die geplante Bebauung zu minimieren.

Im Einzelnen zu benennen sind hier insbesondere folgende Festsetzungen:

- zur Dachbegrünung
- zur Fassadenbegrünung
- zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und -eingrünung
- zur Erhaltung und Anpflanzung von Straßenbäumen
- zur Verwendung heller Beläge für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen
- zur Anlage einer Grünfläche

Ergänzend ist bzgl. der Begrünung von Stellplätzen auf die aktuelle Stellplatz- und Ablösesatzung zu verweisen, die eine Bepflanzung durch klimaangepasste Bäume, Hecken oder Sträucher vorschreibt.

Auch die Festsetzung zur Ausstattung der nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Photovoltaikmodulen oder Solarkollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt dazu bei, den Anteil regenerativer Energien zu erhöhen und auf fossile Energieträger verzichten zu können.

12 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft zu den im Norden und Nordosten auf Flächennutzungsplanebene dargestellten geplanten Wohnbauflächen sowie den bestehenden

Wohnnutzungen im Bereich der Gustav-Hacker-Siedlung bzw. im Bereich „Umstädter Bruch“ wird auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes im Zuge des weiteren Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die sich daraus ergebenden Maßnahmen festgesetzt.

13 Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des vorliegenden Bebauungsplanes wurde auch eine faunistische Untersuchung (Stand Juni 2020) durchgeführt.

Ein Vorkommen des Feldhamsters konnte nicht nachgewiesen werden.

Nachgewiesen wurden 46 Vogelarten, denen unterschiedliche Vorkommen im Stadtgebiet zukommen. Als Typus-Arten der lokalen Offenlandfauna waren allein die Feldlerche mit sieben Revieren und die Wiesenschafstelze mit einem Revier im Untersuchungsraum anzutreffen.

Das angetroffene Artenspektrum ist dabei typisch für die im Untersuchungsraum angetroffenen Standortverhältnisse und weist 16 streng geschützte oder gefährdete Vogelarten (Arten mit gesteigerter Empfindlichkeit) auf.

Vor dem Hintergrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu dem o.g. Gutachten eingegangenen Stellungnahmen ist von Seiten des Gutachters folgendes ergänzend auszuführen:

„Aus redaktionellen Gründen wurde in den Karten zum faunistischen Gutachten der formale Geltungsbereich nicht vollständig dargestellt, hier fehlt vor allem die geplante Straßenanbindung. Dies war aber möglich, da in diesem Bereich keine betrachtungsrelevanten Brutvogelarten bzw. andere artenschutzrechtlich relevante Tierarten nachgewiesen wurden und daher auch die Notwendigkeit einer entsprechenden Darstellung entfallen konnte. Der gesamte Planbereich - einschließlich des angrenzenden Landschaftsraumes war Gegenstand der faunistischen Untersuchung, so dass es für die Planbewertung keine inhaltlichen Defizite gibt und somit ein Nacharbeiten nicht notwendig ist.

Anzumerken ist, dass im Bereich der geplanten Zufahrt/Straßenanbindung tatsächlich keine weiteren Reviere der Feldlerche o.a. Offenlandarten erfasst werden konnten. Dies begründet sich u.a. auch darin, dass von der L 3115 - die zudem noch von einer hochwüchsigen Baumreihe begleitet wird - ein deutlicher Kulisseneffekt ausgeht, dem eine Effektdistanz von bis zu 100 m zugeschrieben werden kann. Hinzu kommt ein Gehölzzug im Westen sowie ein landwirtschaftliches Gehöft im Osten, von denen ebenfalls vorkommensrelevante Kulisseneffekte ausgehen. Aufgrund dieser optischen Vorbelastung ist es nachvollziehbar, dass sich die lokale Feldlerchen-Population in dem Landschaftsraum konzentriert, der von derartigen Überprägungen weitgehend verschont ist.

Von fachlicher Seite ist daher weiterhin von einer Betroffenheit von sieben Feldlerchen-Revieren auszugehen.“

Die Belange des Artenschutzes wurden mit der Erstellung einer Artenschutzprüfung gemäß § 44 BNatSchG abgearbeitet.

Dabei wurde für 3 Fledermausarten, 46 Vogelarten sowie für den Feldhamster als Einzelart eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Für die drei Fledermausarten sowie für 15 Vogelarten mit einem landesweiten ungünstig-ungünstigen Erhaltungszustand und für drei Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.

Die Artenschutzprüfung (Stand Sept. 2023) kommt bzgl. der Notwendigkeit von Ausnahmen zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade bei Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen und die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt werden. Zudem besteht für keine der nachgewiesenen oder potenziell erwartbaren Arten ein Ausnahmeerfordernis.

Als **Fazit** wird in der Artenschutzprüfung abschließend ausgeführt:

„Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Siedlungsflächen-erweiterung im Bereich ‚Gewerbegebiet West‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Auf der Grundlage der im Gutachten genannten Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan die in Kapitel 8.1.9 sowie aufgeführten artenschutzrechtlichen Festsetzungen sowie ergänzende Hinweise aufgenommen.

Zu benennen ist dabei insbesondere die aufgeführte CEF-Maßnahme. Hierbei handelt es sich um die Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche, um erhebliche Störungen der betroffenen Bodenbrüter durch das Vorhaben zu kompensieren. Im Gutachten wird die Anlage von sieben jährlich wiederkehrenden Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1000 m² benannt. Trotz umfangreicher Bemühungen konnte insbesondere die erforderliche Anzahl geeigneter Flächen nicht bereitgestellt werden.

Um dennoch einen angemessenen Ausgleich zu gewährleisten wird in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde die Anlage von 5 Blühstreifen mit einer Mindestgröße von 1500 m² auf verschiedenen Flächen innerhalb des Stadtgebietes im Teilplan C des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das faunistische Gutachten sowie die Artenschutzprüfung liegen der Begründung als Anlagen bei.

14 **Kampfmittel / Altlasten**

Kenntnisse über Grundstücke mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. behördlich festgestellte Gebiete mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen liegen der Stadt ebenso wenig vor wie Kenntnisse über das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet.

Über die Flächen des Plangebietes liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen laut Stellungnahme vom 25.04.2025 aussagefähige Luftbilder vor. Eine

Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen würden, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

15 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzungen eine gesonderte Betrachtung des Schutzgutes Boden erforderlich. Hierzu wurde ein „*Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden*“ (Stand 06.08.2025) erstellt.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

- Die im Plangebiet vorherrschenden Parabraunerden sind in dieser Gegend als weit verbreitet anzusehen. Die bodenfunktionale Bewertung zeigt, dass Flächen mit einem sehr hohen und mittleren Funktionserfüllungsgrad betroffen sind. Die Böden verfügen über ein sehr hohes bis hohes Ertragspotential, jedoch nur eine hohe bis mittlere Bewertung für die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.
- Ein potenzielles Erosionsgefährdungspotenzial liegt für die Böden im Plangebiet im Bereich der Ackerflächen vor.
- Das Plangebiet liegt innerhalb gefährdeter Gebiete (§ 13 Absatz 2 Nr. 1 der Düngeverordnung), in denen höhere Anforderungen an die Düngepraxis gestellt werden. Eine Gefährdung von Boden- oder Grundwasser ist unter Berücksichtigung der Auflagen der Düngeverordnung nicht zu erwarten.
- Für die vorhabenbedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergibt sich ein BWE-Defizit in Höhe von 169,07 BWE.
- Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen und -externen bodenbezogenen Maßnahmen verbleibt ein bodenschutzbezogener Ausgleichsbedarf in Höhe von **134,73 BWE**. Als Ausgleichsmaßnahmen werden der Erhalt und die Etablierung einer dauerhaften Vegetationsdecke im Bereich, u.a. der privaten und öffentlichen Freiflächen, sowie die Bodenlockerung nach Beendigung der Bauarbeiten auf den privaten Freiflächen als bodenfunktionaler Gewinn in der Bilanz verbucht. Die Neuanlage von Feldgehölzen/ Hecken zur Eingrünung des Vorhabens führt ebenfalls zu einem WS-Gewinn für das Schutzgut Boden. Als plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen können in den Gemarkungen der Ortsteile von Groß-Umstadt Blühstreifen und die Schaffung von Feuchtbrachen/ -Wiesen angerechnet werden.
- Gemäß dem Erlass des Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, Schreiben vom 21.08.2024) ergibt

eine Bodenwerteinheit 2.000 Biotopwertpunkte. Durch die Entwicklung des hier behandelten Vorhabens wird ein **bodenfunktionales Defizit** von umgerechnet **269.460 Biotopwertpunkten** generiert.

- Die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) (Monitoring) wird empfohlen. Durch die bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) könnte eine zusätzliche BWE- Minderung von **7,23 BWE (14.460 BWP)** erzielt werden.

16 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen zu erwarten.

Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Flächen im Bereich der Landesstraße L 3115 miteinschließt und darüber hinaus aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen im Bereich der Landesstraße auch Eingriffe in die in diesem Bereich bestehende geschützte Baumreihe erforderlich werden, werden die beiden Bereiche im Rahmen der nachfolgenden Bilanzierung getrennt betrachtet.

Hierzu wurde eine zunächst eine „Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zur Bilanzierung der Baugebietsflächen mit Erschließung vom Juli 2025, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern“ erstellt.

Betrachtet wurden dabei die durch die geplanten Neubauf Flächen sowie die erforderlichen Erschließungsstraßen ohne die notwendigen Umbauf Flächen im Bereich der Landesstraße. Unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen der Teilpläne B und C ergibt sich ein rechnerisch ermitteltes **Biotopwertguthaben von 509.534 Wertpunkten**.

Für die geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich laut vorliegendem Gutachten unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich ein BWE-Defizit in Höhe von 169,07 BWE, welches durch planungsinterne und -externe bodenbezogene Maßnahmen auf einen bodenschutzbezogenen Ausgleichsbedarf von 134,53 BWE reduziert wird. Unter Berücksichtigung der im Erlass des Hessisches Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, Schreiben vom 21.08.2024) festgelegten Umrechnungsfaktor (1 Bodenwerteinheit BWE = 2000 Biotopwertpunkte) ergibt sich ein bodenfunktionales **Defizit von 269.460 Biotopwertpunkten**.

Die Eingriff- /Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung (KV) 2018 – Straßenflächen Landesstraße vom Juli 2025, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern“, für den planfeststellungsersetzenden Teil des Bebauungsplanes kommt zu dem Ergebnis, dass durch die hier geplanten baulichen Maßnahmen **Ausgleichsverpflichtungen** in einer Größenordnung von **22.097 Biotopwertpunkten** entstehen.

Wie sich aus den Ergebnissen der o.g. Bilanzierungen und des Gutachtens zur Kompensation des Schutzgutes Boden zeigt kann der Ausgleichverpflichtung im Rahmen

der Aufstellung des Bebauungsplanes vollständig Rechnung getragen werden. Rein rechnerisch verbleibt ein **Biotopwertguthaben von 217.977 Biotopwertpunkten**.

17 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt. Inhalt und Ergebnisse können beiliegendem Umweltbericht entnommen werden.

18 Bodenordnung

Es wird ein Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches durchgeführt.

Das Umlegungsverfahren ist erforderlich, um die bisherigen Grundstücke nach Lage, Form und Größe derart umzugestalten, damit für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

19 Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften / Kennzeichnungen

In den Bebauungsplan zu übernehmen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nach Landesrecht, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Im Hinblick darauf wird in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ mit seinen Teilplänen das Folgende nachrichtlich übernommen:

Teilplan A

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen I – XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Bauverbotszone

Im Süden grenzt die Bundesstraße 45 unmittelbar das Plangebiet des Teilplanes A an. Entsprechend wird die sich aus § 9 Abs. 1 FStrG ergebende Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet des Teilplanes A liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine entsprechende Kennzeichnung.

Es wird deshalb jedem Bauwilligen die Erstellung eines Baugrundgutachtens bzw. eines Hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe und der Gründung zu treffen. Der Bauherr ist eigenverantwortlich gegenüber möglichen Vernässungs- oder Setzungsschäden

Teilplan B*Wasserschutzgebiete*

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Brunnen I – XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet des Teilplanes B liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100 Semme).

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Untere Gersprenz“.

Natura 2000 - Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes „Untere Gersprenzaue“.

20 Städtebauliche Daten**Teilplan A**

<u>gesamt</u>	ca. 18,46 ha
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 3,23 ha
Öffentliche Grünflächen - Parkanlage	ca. 0,57 ha
Gewerbegebiete	ca. 14,66 ha

Teilplan B

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Feucht- und Nasswiesenbrache / Periodische Kleingewässer	ca. 5,34 ha
---	-------------

Teilplan C

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen	ca. 6,72 ha
Teilpläne A, B und C (gesamt)	ca. 30,52 ha

Anlagen