

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan

„Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung“ im Stadtteil Umstadt

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60097-P
Bearbeitet: August 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Lage und Größe des Änderungsgebietes	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Innenentwicklung / Verfahren nach § 13a BauGB / UVP-Vorprüfung	5
5	Bestandsbeschreibung und -bewertung	7
6	Bestehendes Baurecht / bisherige Planverfahren.....	8
7	Planung	9
7.1	Änderung der zeichnerischen Festsetzungen zur Öffentlichen Verkehrsfläche	9
7.2	Änderung der zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.....	10
7.3	Änderung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen / Zufahrten	10
8	Denkmalschutz	11
9	Ver- und Entsorgung / Bodenbelastungen.....	11
10	Grundwasser	12
11	Erschließung.....	12
12	Städtebauliche Daten.....	13
13	Bodenordnung.....	13
14	Kampfmittel.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	3
Abb. 2:	Geltungsbereich der 1. Änderung	4
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung	5
Abb. 4:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße"	9

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um das geplante Gewerbegebiet im Hinblick auf die nun hier konkret vorgesehene gewerbliche Nutzung zu optimieren.

Dabei werden nur einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Die wesentlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ gelten weiter.

2 Lage und Größe des Änderungsgebietes

Die Lage der Bebauungsplanänderung ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

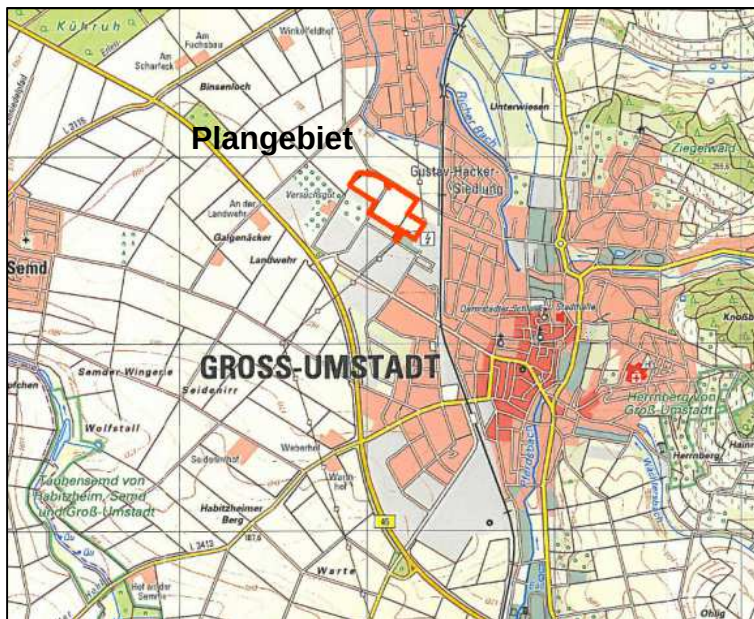


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung schließt sich an die vorhandene gewerbliche Bebauung entlang der Otto-Hahn-Straße bzw. der Robert-Bosch-Straße an und erstreckt sich weiter in nordöstlicher Richtung zur Gustav-Hacker-Siedlung hin. Das Änderungsgebiet weist dabei eine Flächengröße von ca. 6,1 ha auf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der gültige Regionalplan Südhessen 2010 trifft für das Plangebiet die Aussage „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe - Planung“.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2011 der Stadt Groß-Umstadt, der auch den Landschaftsplan von 2002 integriert, wird die Fläche des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Darüber hinaus erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes für den Geltungsbereich eine überlagernde Darstellung als „Flächen mit Nutzungsbeschränkungen“.

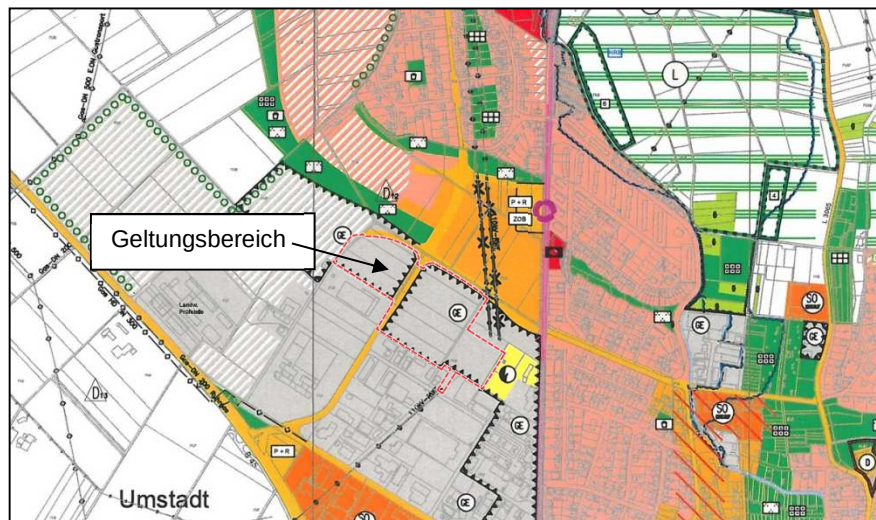


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Bebauungsplan ist daher im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ anzusehen.

4 Innenentwicklung / Verfahren nach § 13a BauGB / UVP-Vorprüfung

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach dem Mustererlass der Fachkommission Städtebau gehören dazu insbesondere Bebauungspläne, die die zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 BauGB gehörenden Flächen oder die sonstige Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches überplanen, aber auch Gebiete, für die es einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt, der geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Durch diesen Bebauungsplan werden Flächen mit einer Größe von ca. 6,13 ha überplant.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 weiter gelten soll, wird damit der „Grenzwert“ von 20.000 m² des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschritten. Somit bedarf es nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95), einer UVP-Vorprüfung nach den Vorgaben der Anlage 2 des BauGB.

Kommt diese Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass durch die Planung die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 4 BauGB nicht erheblich beeinträchtigt werden, kann auch für diesen Bebauungsplan das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Vor diesem Hintergrund wurde deshalb im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine UVP-Vorprüfung nach den o. g. Vorgaben wie folgt durchgeführt.

Die Belastbarkeit der Schutzgüter ist unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und der jeweiligen Art und des Umfangs des ihnen zugewiesenen Schutzes zu betrachten. Primär gilt es dabei zu prüfen, ob ihre Schutzkriterien jeweils betroffen bzw. nicht betroffen sind - und wenn sie betroffen sind, welche Auswirkungen dies mit sich bringt.

Im Plangebiet der 1. Änderung sind Gebiete mit folgenden Schutzkriterien nicht betroffen betroffen

- | | |
|--|---|
| - Im Bundesanzeiger gem. des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete | x |
| - Naturschutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz | x |
| - Nationalparke gem. Bundesnaturschutzgesetz | x |
| - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. Bundesnaturschutzgesetz | x |
| - Gesetzlich geschützte Biotope gem. Bundesnaturschutzgesetz | x |
| - Wasserschutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz | x |
| - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | x |
| - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes | x |
| - In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind | x |

Die vorgenannte Auswertung zeigt, dass hinsichtlich der o.g. Schutzkriterien durch die Planung keine Betroffenheit besteht.

Im Hinblick auf diese Ergebnisse ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Vorschriften des UVPG nicht erforderlich, da es durch die Planung nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen kommt.

Somit kann für den Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung“ das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Dies bedeutet, dass von der Erarbeitung eines Umweltberichtes bzw. einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

5 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes, unterliegt derzeit noch einer intensiven ackerbaulichen Nutzung und weist keinerlei gliedernde bzw. strukturierende Gehölzbestände auf. Die das Plangebiet erschließenden Feldwege gestalten sich überwiegend als befestigte Wiesenwege, wobei lediglich der Weg in Verlängerung der Otto-Hahn-Straße asphaltiert ist.

Unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich intensiv ackerbaulich genutzte Flächen, an die sich weiter nördlich, im Übergangsbereich zur angrenzenden Bebauung der Gustav-Hacker-Siedlung, intensiv genutzte Grünlandflächen anschließen. Hier findet sich auch ein nur temporär wasserführender Graben, vereinzelt mit begleitenden Gebüsch und Bäumen bestanden. Zum Teil ist dieser Graben auch nicht mehr vorhanden. Östlich der beschriebenen Grünlandbereiche, unmittelbar neben der Odenwaldbahn, liegt eine kleine Streuostwiese.

Östlich des Änderungsgebietes erstrecken sich zum Teil ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen bzw. befinden sich die Flächen des Umspannwerkes. Jenseits der Bahnlinie der Odenwaldbahn befindet sich eine Wohnbebauung entlang der Willy-Brandt-Anlage, des Santo-Tirso-Rings und der Kirchberger Straße sowie der Heinrich-Heine-Straße mit in der Regel hier bestehenden klassischen Hausgärten mit Zier- und Rasenflächen.

Im Süden des Änderungsgebietes werden zum Teil gewerblich genutzte Flächen überplant, die zum jetzigen Ortsrand teilweise mit Gehölzen bzw. Ziergehölzpflanzungen eingegrünt sind. Die planerisch vorgesehene Anbindung an die Robert-Bosch-Straße in Verlängerung der Marie-Curie-Straße erfolgt auf gewerblich genutzten Flächen, die sich konkret als Lager- und Zufahrtsflächen beschreiben lassen und in den westlichen Bereichen mit Gehölzen bestanden sind.

Im Rahmen dieser Bestandsbeschreibung ist weiterhin zu erwähnen, dass der östliche Plangebietsteil von Nord nach Süd von einer 110-kV- bzw. 20-kV-Hochspannungsfreileitung überspannt wird.

Unter landschaftsplanerischen sowie ökologischen Gesichtspunkten handelt es sich beim Plangebiet um einen durch anthropogene Einflüsse vorgeprägten Raum. Dies wird einerseits hervorgerufen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie andererseits durch die angrenzend bebauten Bereiche, welche sich als Siedlungsbereiche bzw. als Eisenbahntrasse darstellen. Lediglich nach Westen grenzt das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum, wobei auch hier die landwirtschaftliche Intensivnutzung ohne gliedernde und strukturierende Elemente do-

minierte. Zusätzlich negativ beeinflusst - im Rahmen des Landschaftsbildes - wird das Plangebiet durch die erwähnte Überspannung mit Hochspannungsleitungen. Im Plangebiet selbst finden sich keine bedeutsamen Vegetationsbestände, sieht man einmal von den Gehölzbeständen im Bereich der derzeitigen Gewerbebetriebe ab.

Es liegen die Ergebnisse einer faunistischen Untersuchung vor. Die Untersuchung kommt - für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes - zu dem Ergebnis, dass das Rebhuhn und die Feldlerche erheblich in ihren lokalen Vorkommen betroffen sind. Daher sind CEF-Maßnahmen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ in dem Teilplan C festgesetzt.

Hinsichtlich einer landschaftsplanerischen und ökologischen Gesamtbewertung bleibt auszuführen, dass es sich bei vorliegender Planungsfläche um einen Bereich handelt, der sich aufgrund der derzeitigen Nutzung, dem weitgehenden Fehlen jeglicher gliedernder Strukturelemente (Baum- und Strauchbestände) sowie unter Berücksichtigung der Randnutzung als stark anthropogen überprägt darstellt. Wie bereits die Aussagen des Flächennutzungsplanes bestätigen, ist eine Bebauung bzw. Überplanung dieses Areals gemäß der Planungsziele auch aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten als vertretbar anzusehen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

6 Bestehendes Baurecht / bisherige Planverfahren

Der Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße, 1. Änderung“ ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ insbesondere hinsichtlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie einer damit verbundenen geringfügigen Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

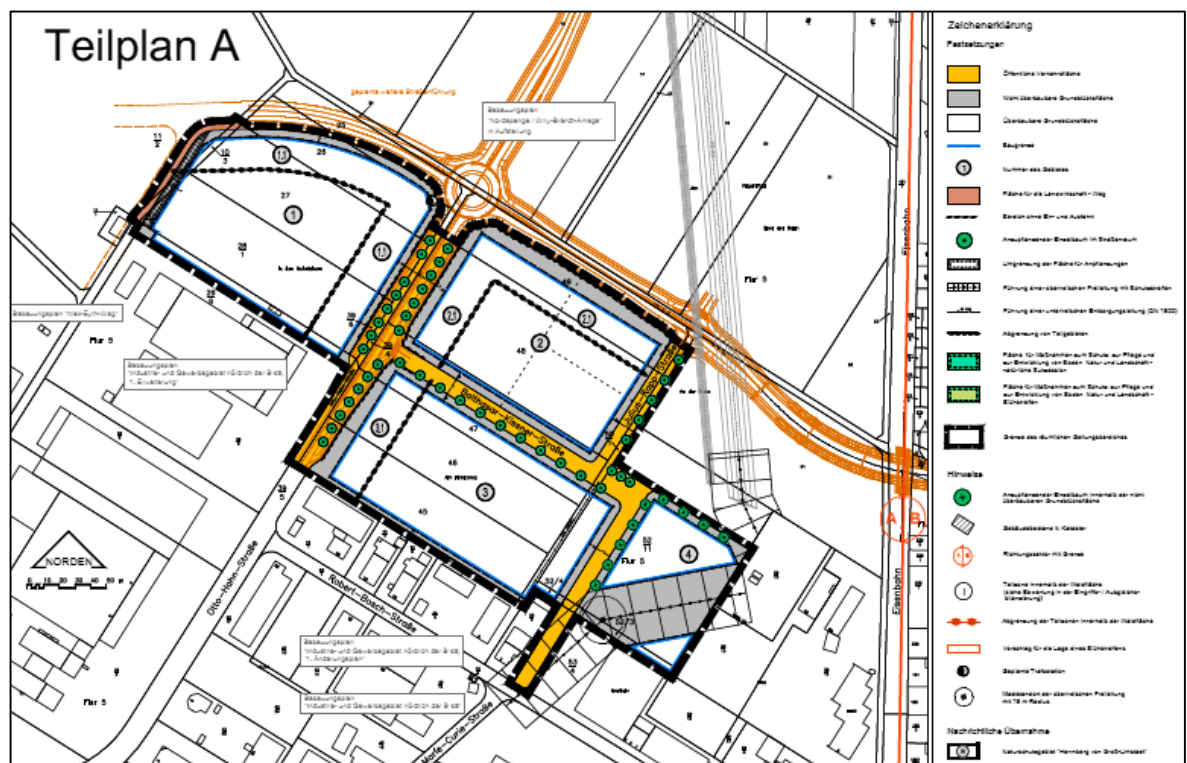


Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße"

7 Planung

Wie bereits ausgeführt, trifft die 1. Änderung nur vereinzelte zeichnerische und textliche Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten also weiter und werden durch diesen 1. Änderungsplan nicht tangiert.

7.1 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen zur Öffentlichen Verkehrsfläche

Im Rahmen der Ausbauplanung der Erschließungsstraßen für die Gewerbebeerweiterung hat sich gezeigt, dass eine wirtschaftliche Optimierung der bisherigen Ausbauplanung insofern möglich ist, als eine deutliche Verschmälerung des Ausbaustandards bei gleicher verkehrlicher Leistungsfähigkeit erfolgen kann. Insbesondere sollen die bisher vorgesehenen durchgehenden Grünstreifen durch Einzelbaumpflanzungen zwischen den Parkstreifen entfallen. Somit kann die Gesamtbreite der verlängerten Otto-Hahn-Straße von einer bisher vorgesehenen Breite von ca. 22,7 m auf ca. 18 m verringert werden. Die Breite der übrigen Erschließungsstraße kann auf 11 m bzw. tlw. auf 10 m reduziert werden, ohne die verkehrliche Leistungsfähigkeit zu verringern. Die Anzahl der anzupflanzenden Straßenbäume wird gemäß der Ausbauplanung im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterhin werden die Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten entlang der Otto-Hahn-Straße bzw. der Julius-Rapp-Straße nicht zulässig sind, verringert, um auf entsprechende Wünsche der sich hier ansiedelnden Unternehmen Rücksicht nehmen zu können.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde angeregt, zu prüfen, ob eine Verringerung der Pflanzabstände innerhalb der Baumreihen zur Verbesserung des Kleinklimas möglich wäre. Die Anregung wurde nicht aufgegriffen, da im Zusammenhang mit der weiteren Detaillierung der Planung bzw. im Hinblick auf die Ausführungsplanung wird eine Reduzierung der ursprünglich im Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ festgesetzten Einzelbäume weiterhin für erforderlich erachtet. Es bleibt somit bei der im 1. Änderungsplan festgesetzten Anzahl von anzupflanzenden Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

7.2 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die Neubauten auf diesen Flächen sinnvoll errichtet werden können und eine gewisse Flexibilität für die Ausführungsplanung bei der Anordnung der Gebäude erhalten bleibt. In der Regel werden dabei die überbaubaren Grundstücksflächen nur so festgesetzt, dass die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zur Straßengrenze der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Da sich die Verkehrsflächen etwas verringert haben, kann die Baugebietsfläche entsprechend ausgeweitet werden.

7.3 Änderung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen / Zufahrten

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Stellplätze sind, mit Ausnahme von Gebiet 4, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nur nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzung zulässig.

Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen sollen die verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, aber auch zu den angrenzenden bestehenden Gewerbegrundstücken nicht übermäßig von Stellplatzanlagen genutzt werden.

Die 1. Änderung trifft daher eine Festsetzung, wonach maximal 50 % dieser Flächen als Stellplatzfläche inkl. Zufahrt genutzt werden darf, wenn die übrigen 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden. Eine Ausnahme bildet dabei wiederum das Gebiet 4, welches mit Blick auf die festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bedingt durch die Berücksichtigung des Schutzstreifens der oberirdischen Freileitung, hinsichtlich der Errichtung von Hochbauten in seiner Entwicklung ohnehin eingeschränkt ist, weshalb hinsichtlich der Unterbringung Garagen eine größere Flexibilität eingeräumt wird. Die Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung bleibt ansonsten unverändert.

Zu berücksichtigen gilt dabei auch, dass in den Gebieten 1.1, 2.1 und 3.1 Schrott- und andere Lagerplätze sowie Garagen außerhalb von Gebäuden nicht zulässig sind.

In den festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen sind Parkplätze für Besucher bzw. Lkw nur begrenzt möglich, um eine flächenschonende Erschließung sicherzustellen.

Anzahl und Gestaltung der Stellplätze richten sich dabei nach der jeweils aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt.

Der 1. Änderungsplan trifft auch Festsetzungen für die Begrenzung von Zufahrten. Im 1. Änderungsplan werden zwei Zufahrten pro Baugrundstück zugelassen, wobei eine Zufahrt mit maximal 10 m Breite sowie eine weitere mit maximal 5 m Breite zulässig sind.

8 Denkmalschutz

Nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen als auch der Unteren Denkmalschutzbehörde wird das Bebauungsplangebiet möglicherweise von einer „Römischen Straße“ gequert.

Vonseiten der Fachbehörden für die Denkmalpflege wurde daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ gefordert, dass vor Beginn der Baumaßnahme durch Testschnitte der genaue Verlauf der Trasse festzustellen bzw. im Bereich, in dem das Denkmal zerstört oder beeinträchtigt wird, eine Grabung durchgeführt wird, um die römische Straße wissenschaftlich zu dokumentieren.

Zwischenzeitlich wurden mehrere Baggerschnitte in der Gemarkung „Pilgerpfad“ angelegt. Diese erbrachten laut Auskunft von hessenArchäologie keinerlei Spuren der vermuteten römischen Straße. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurden seitens des Denkmalschutzes weitere Suchschnitte gefordert. Die Suchschnitte wurden zwischenzeitlich ohne Befunde durchgeführt.

Das Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt, einen Hinweis auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern gemäß § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz aufzunehmen. Der Änderungsplan enthält einen solchen Hinweis.

9 Ver- und Entsorgung / Bodenbelastungen

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Groß-Umstadt. Diese haben im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ erklärt, dass sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung als gesichert angesehen werden kann. Diese Aussage gilt auch für die 1. Änderung, da sich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht ändern.

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 10 Liter pro Sekunde und Hektar nicht überschritten wird.

Der Nachweis der gesicherten Abflussregelung ist für jedes Gewerbegrundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die vom Kreisbrandinspektor für das Gewerbegebiet geforderte Löschwassermenge von 3.200 l/min. bei mindestens 2 Bar Fließdruck kann derzeit allein aus dem öffentlichen Netz nicht überall garantiert werden.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können ergänzende geeignete Maßnahmen wie z. B. Zisternen oder Löschteiche verlangt werden. Die Anlage eines Löschwasserteiches ist wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

Erkenntnisse über Boden- bzw. Grundwasserschadensfälle im Plangebiet liegen der Stadt ebenso wenig vor, wie Verdachtsmomente auf eine altlasten- bzw. altstandortverdächtige Fläche.

10 Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

Aufgrund geringer Grundwasserflurabstände von ca. 2 - 5 m (vgl. Karte „Grundwasserflurabstand im Oktober 2014“, Hydrologisches Kartenwerk des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie) ist eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen im Plangebiet nicht möglich. Die bei durchgeführten Felderkundungen des Instituts für Bodenmechanik festgestellten Grundwasserflurabstände bewegen sich zwischen 3,70 m und 4,50 m. Gemäß einer Auswertung der Grundwasserspiegelhöhen ist nach Angaben des Instituts für Bodenmechanik die Grundwasserfließrichtung im Plangebiet nach Norden bzw. Nordosten gerichtet.

Vorsichtshalber wird im Bebauungsplan aber darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen vernässungsgefährdeten Bereich handelt, mit Grundwasserflurabständen zwischen 2 m und 5 m zu rechnen ist und daher grundsätzlich erhöhte bauliche Aufwendungen und Maßnahmen zu erwarten sind.

11 Erschließung

Die geplante Gewerbebeerweiterung soll zunächst über eine Anbindung an die Otto-Hahn-Straße erschlossen werden; weiterhin erfolgt ein zusätzlicher Anschluss in Verlängerung der Marie-Curie-Straße an die Robert-Bosch-Straße. Berücksichtigt wird gleichzeitig aber auch die Straßenplanung im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung der „Nordspange“, etwa hinsichtlich der Abgrenzung der Gewerbegebietserweiterung sowie der Anbindung an die zukünftige Nordspange.

Damit wird einerseits im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Rücksicht genommen auf die Planung dieser Verkehrsachse, andererseits wird mit der vorgesehenen verkehrlichen Anbindung im Bereich der Robert-Bosch-Straße bereits jetzt sichergestellt, dass die geplanten Gewerbegebietsflächen ausreichend erschlossen sind und mit der geplanten Schleifenerschließung auch eine verkehrliche Erreichbarkeit der Gewerbegrundstücke dauerhaft gegeben ist. Über das bereits bestehende Verkehrsnetz, insbesondere über die Otto-Hahn-Straße, erfolgt dann der Anschluss an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz, insbesondere die B 45.

Im Planbild des 1. Änderungsplanes wird auch auf die sich derzeit im Bau befindliche provisorische Erschließung für den Bebauungsplan „Autohaus Max-Eyth-Weg“ hingewiesen.

Das Plangebiet liegt mehr als 1 km vom Bahnhof „Groß-Umstadt Mitte“ und ca. 400 m von den nächstgelegenen Bushaltestellen „Groß-Umstadt Medic-Center“ und „Groß-Umstadt Otto-Hahn-Straße“ entfernt. Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV wäre daher bislang nicht ausreichend. Mit der Realisierung des Bahnhaltepunktes „Groß-Umstadt Nord“ und den Vorschlägen zur Neugestaltung der Stadtbuslinien, welche eine Führung von Buslinien bis zu den geplanten Gewerbegebieten ermöglichen würden, ist zukünftig aber mit einer Beseitigung des Erschließungsmangels zu rechnen.

Die im Rahmen des Planverfahrens vorgetragene Anregung der Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, im Hinblick auf eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die B 45 bzw. die B 26 zeitnahe Lösungsmöglichkeiten unter Vorlage einer Verkehrsuntersuchung mit Hessen Mobil zu erarbeiten, führt zu keiner Änderung der Planung. Hessen Mobil sieht als zuständige Fachbehörde die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes derzeit als gesichert an.

Unabhängig davon werden Gespräche mit Hessen Mobil über eine Verbesserung der Verkehrssituation auf der B 45 in Richtung Dieburg geführt.

12 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche: ca. 6,13 ha

davon:

Öffentliche Verkehrsflächen: ca. 0,80 ha

Gewerbegebiete: ca. 5,29 ha

Fläche für die Landwirtschaft – Weg: ca. 0,04 ha

13 Bodenordnung

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

14 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Bereich der 1. Änderung zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung des Plangebietes nicht vorliegen, ist laut Kampfmittelräumdienst eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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