

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau

Begründung

Bebauungsplan

„Feuerwehr Riedstadt Mitte“

Vorentwurf

Planstand: 16.07.2026

Projektnummer: 25-3143

Projektleitung: Adler / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
3. Inhalt und Festsetzungen	12
3.1 Flächen für den Gemeinbedarf	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4 Verkehrsflächen	13
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	13
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen	14
4.2 Gestaltung von Einfriedungen	15
4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	15
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	15
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	15
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange	16
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	16
6.1 Überschwemmungsgebiete	17
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	17
6.3 Oberflächengewässer	19
6.4 Abwasserbeseitigung	19
6.5 Abflussregelung	20
7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	21
8. Kampfmittel	21
9. Immissionsschutz	22
10. Denkmalschutz	22
11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	22
12. Hinweise und sonstige Infrastruktur	23

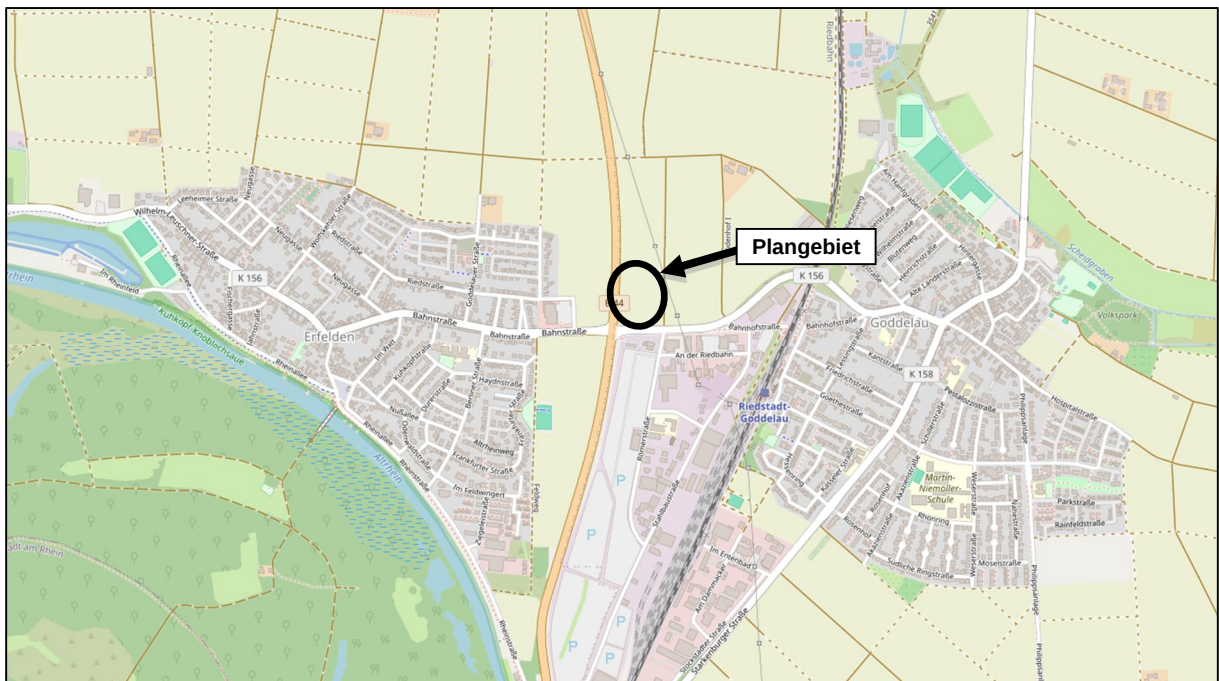
13. Bodenordnung	23
14. Flächenbilanz	23
15. Anlagen und Gutachten	23

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Riedstadt ist vor dem Hintergrund der beiden veralteten und nicht mehr aktuellen Vorgaben und Anforderungen entsprechenden sowie auch mittlerweile mit zahlreichen baulichen Mängeln versehenen Feuerwehrhäuser in den Stadtteilen Goddelau und Erfelden geplant, für die beiden Freiwilligen Feuerwehren von Goddelau und Erfelden einen neuen gemeinsamen Feuerwehrstützpunkt zu errichten. Eine Ertüchtigung und Sanierung der bestehenden Feuerwehrhäuser kommt angesichts der aktuellen baulichen Zustände sowie den jeweiligen standörtlichen Rahmenbedingungen nicht in Betracht. Demnach ist auf bislang landwirtschaftlichen genutzten sowie verkehrlich und einsatztaktisch günstig gelegenen Flächen im Bereich nördlich der Kreisstraße K 156 und des Gewerbegebietes „Goddelau Süd-West“ unmittelbar östlich der Bundesstraße B 44 der Neubau eines Feuerwehrhauses in Verbindung mit einer Rettungswache vorgesehen. Dieser Bereich wurde bereits im Siedlungsflächenkonzept, das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt in der Sitzung am 01.11.2018 zur Kenntnis genommen wurde, als Untersuchungsgebiet Goddelau G2 „Galgengewann“ betrachtet, das sich perspektivisch für die Begründung eines möglichen Standortes in zentraler und verkehrsgünstiger Lage im Stadtgebiet eignet. Der Bereich des Plangebietes ist im aktuell rechtsgültigen Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2005 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einer teilräumlichen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Riedstadt hat in ihrer Sitzung am 05.03.2026 daher gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Feuerwehr Riedstadt Mitte“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich gefasst.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2026), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan sollen im Bereich nördlich der Kreisstraße K 156 und des Gewerbegebietes „Goddelau Süd-West“ unmittelbar östlich der Bundesstraße B 44 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich als Standort für den Neubau eines gemeinsamen zentralen Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehren der Stadtteile Goddelau und Erfelden sowie einer Rettungswache geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Als Grundlage für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dient die vorliegende Planungskonzeption des mit der Objekt- und Freianlagenplanung beauftragten Architekturbüros.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Goddelau, Flur 4, das Flurstück 114 teilweise sowie in der Flur 15 die Flurstücke 121 teilweise, 128/1, 128/2 und 129/1 teilweise und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,8 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | Landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen in der freien Feldflur |
| Osten: | Wirtschaftsweg (Flurstück 129/1) sowie landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen |
| Süden: | Verlauf der Kreisstraße K 156 sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Goddelau Süd-West“ von 1993 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Goddelau Süd-West“ von 2020 (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) |
| Westen: | Verlauf der Bundesstraße B 44 gefolgt von Ackerflächen sowie im weiteren Verlauf Einzelhandel im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am gemeinen Löhchen“ Erweiterung 3. Bauabschnitt – 1. Änderung von 2014 (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) |

Der Bereich des Plangebietes umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen sowie den westlich an das Baugrundstück anschließenden Abschnitt der Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße B 44 und die jeweiligen Abschnitte bestehender Wirtschaftswege westlich, südlich und östlich des eigentlichen Baugrundstückes.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (06/2026)

Das Plangebiet wird im Nordosten vom Verlauf einer 110-kV-Stromversorgungsfreileitung mit zugehörigem Schutzstreifen tangiert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft zudem der Riedkanal (DN1000) sowie im Westen parallel zur Bundesstraße eine Ethylen-Fernleitung mit Schutzstreifen. Im Bereich der Kreisstraße K 156 befindet sich schließlich der Verlauf einer Wasser-Fernleitung (DN200). Der Bereich des Plangebietes ist topografisch weitgehend eben und bewegt sich auf einem Höhenniveau von rd. 88 m über Normalhöhennull (ü.NHN).

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im aktuell rechtsgültigen **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** raumordnerisch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.

Die **Vorranggebiete für Landwirtschaft** sollen gemäß den im Regionalplan Südhessen enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben die landwirtschaftlichen Flächen und ihre wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Funktionen nachhaltig sichern. Aufgrund des erforderlichen Neubaus eines gemeinsamen zentralen Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehren der Stadtteile Goddelau und Erfelden sowie einer Rettungswache wurde der vorliegende Standort unter Beachtung der gesetzlichen Hilfsfrist gewählt. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung im Bereich nördlich der Kreisstraße K 156 sowie östlich der Bundesstraße B 44 wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Einsatzfall für die Stadtteile Goddelau und Erfelden, aber auch für weitere Stadtteile der Stadt Riedstadt ermöglicht und damit die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Eine Ertüchtigung und Sanierung der bestehenden Feuerwehrhäuser kommt angesichts der aktuellen baulichen Zustände sowie den jeweiligen standörtlichen Rahmenbedingungen nicht in Betracht. Insbesondere aufgrund der fehlenden Raumbedeutsamkeit sowie der Kleinteiligkeit des geplanten Vorhabens mit einer Gesamtfläche unter 3 ha ist die Durchführung eines raumordnerischen Zielabweichungsverfahrens vorliegend nicht erforderlich.

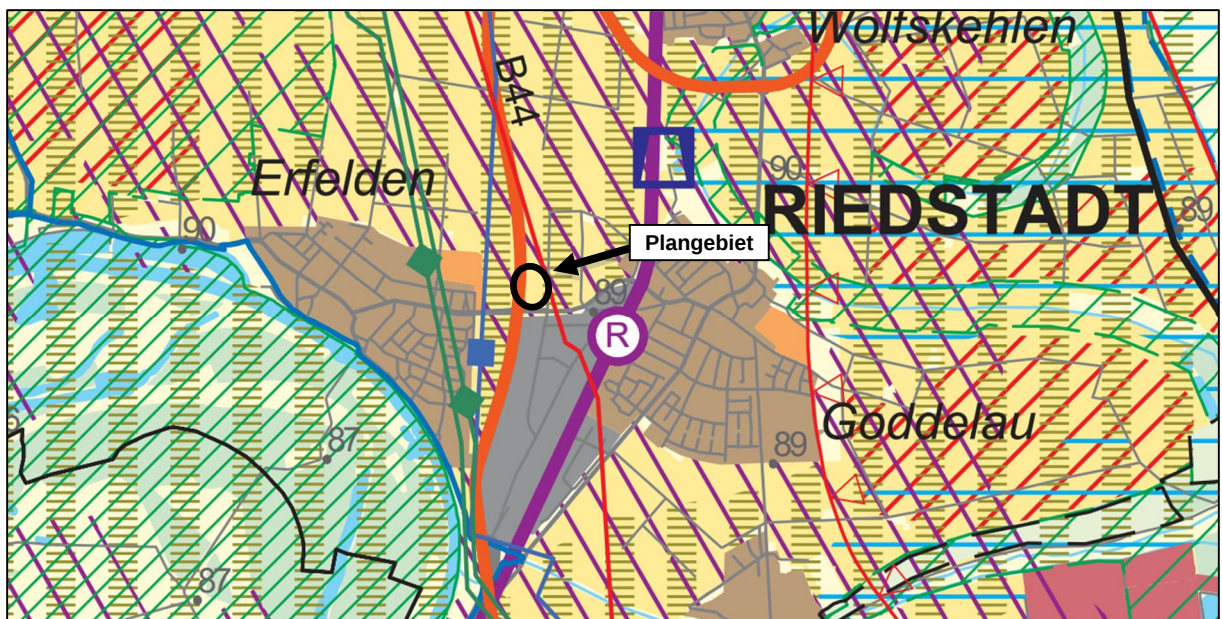
Im überlagernd festgelegten **Vorranggebiet Regionaler Grünzug** darf dessen Funktion nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. Mit dem geplanten Neubau eines gemeinsamen zentralen Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehren der Stadtteile Goddelau und Erfelden sowie einer Rettungswache wird dem Grund des öffentlichen Wohls entsprochen. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges werden durch die Lage des Plangebietes im Anschluss an den Bebauungszusammenhang im Bereich des Gewerbegebietes „Goddelau Süd-West“ sowie entlang überörtlicher verkehrlicher Hauptachsen nicht wesentlich eingeschränkt.

Im Regionalplan Südhessen sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, raumordnerisch als **Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen** festgelegt.

Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden. Ein Großteil der Fläche des Stadtgebietes der Stadt Riedstadt wird von einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Mit dem geplanten Neubau eines gemeinsamen zentralen Feuerwehrhauses der freiwilligen Feuerwehren der Stadtteile Goddelau und Erfelden sowie einer Rettungswache wird dem Grund des öffentlichen Wohls entsprochen. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung im Bereich nördlich der Kreisstraße K 156 sowie östlich der Bundesstraße B 44 wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Einsatzfall für die Stadtteile Goddelau und Erfelden, aber auch für weitere Stadtteile der Stadt Riedstadt ermöglicht und damit die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten.

In Anbetracht der Bedeutung des Vorhabens zur Sicherstellung der Gefahrenabwehr innerhalb der Stadt Riedstadt und der begrenzten Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Raumbedeutsamkeit des geplanten Vorhabens und der Baumaßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.

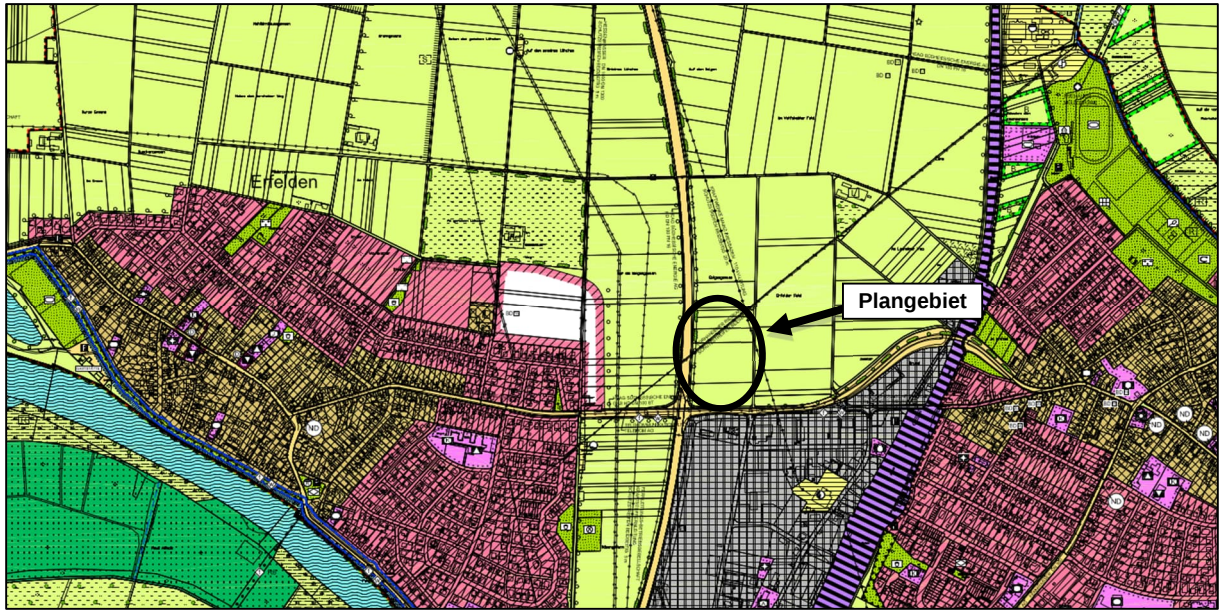
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Riedstadt stellt für das Plangebiet bislang „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des vorliegenden Plangebietes zunächst entgegen. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Riedstadt von 2004



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Das Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ zulasten der bisherigen Darstellungen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Feuerwehr Riedstadt Mitte“ geschaffen.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist bauplanungsrechtlich bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen; ein rechtswirksamer Bebauungsplan liegt nicht vor. Südlich des Plangebietes gilt angrenzend der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Goddelau Süd-West“ von 1992 sowie dessen rechtswirksame teilräumliche 2. Änderung von 2020. Im Bereich weiter westlich gilt der rechtswirksame Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen“ Erweiterung 3. Bauabschnitt – 1. Änderung von 2014.

Das Planziel des angrenzenden Bebauungsplanes „**Gewerbegebiet Goddelau Süd-West**“ von 1992 liegt im nördlichen Bereich angrenzend an die Kreisstraße K 156 in der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer hinsichtlich der zulässigen Luftbelastung eingeschränkten Nutzung. So sind in diesem Bereich nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Außerdem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung sowie grünordnerische Festsetzungen in Form einer Baumallee im Bereich angrenzend zur Kreisstraße getroffen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Goddelau Süd-West“ von 1992 erfolgte 2020 eine **2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Goddelau Süd-West“**, um somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der bereits bebauten Grundstücke im Zuge der Errichtung einer Kindertagesstätte sowie der Ansiedlung des städtischen Bauhofs. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte hingegen im Süden des Ursprungsbebauungsplanes.

Im Bereich weiter westlich der Bundesstraße B 44 gilt der rechtswirksame **Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen“ Erweiterung 3. Bauabschnitt – 1. Änderung** von 2014, im Zuge dessen ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ausgewiesen wird. Weiter nördlich und nordwestlich folgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur grünordnerischen Gestaltung sowie Straßenverkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Hinzu kommen bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes erstreckt sich darüber hinaus weiter nach Westen.

Bebauungsplan „Am gemeinen Löhchen“ Erweiterung 3. Bauabschnitt – 1. Änderung von 2014



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Riedstadt ist grundsätzlich bestrebt auch im Innenbereich gelegene Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Aufgrund der spezifischen standörtlichen Anforderungen an die Lage und Größe des Standortes für die Feuerwehr und Rettungswache kommen jedoch keine geeigneten **Alternativflächen** im Innenbereich der Stadtteile Goddelau und Erfelden infrage. Die Notwendigkeit der Lage der vorliegenden Planung im Anschluss an die Kreisstraße K 156 und somit an beide Stadtteile ergibt sich darüber hinaus aufgrund der gesetzlichen Hilfsfrist. Erst durch die verkehrsgünstige Lage und Anbindung wird eine möglichst kurze Anfahrts- und Ausrückzeit im Einsatzfall ermöglicht und die gesetzliche Hilfsfrist gemäß dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) von 10 Minuten ab Alarmierung eingehalten. Eine Ertüchtigung und Sanierung der bestehenden Feuerwehrrhäuser kommt angesichts der aktuellen baulichen Zustände sowie den jeweiligen standörtlichen Rahmenbedingungen nicht in Betracht. Geeignete Alternativflächen für die Umsetzung der vorgesehenen Planung stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater **Belange der Landwirtschaft** gegeben ist. Den betroffenen Belangen der Landwirtschaft stehen im Rahmen der Abwägung jedoch unter anderem die Belange der Sicherung der Bevölkerung sowie grundsätzlich die leistungsfähige und zukunftsichere Aufrechterhaltung der Gefahrenabwehr als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann unter anderem durch die Festsetzung zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2026 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____._____ Frist: _____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____._____ – _____._____ Bekanntmachung: _____._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Riedstädter Nachrichten“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich östlich des Stadtteils Erfelden sowie nordwestlich des Stadtteils Goddelau und ist mit beiden Stadtteilen sowie überörtlich durch einen direkten Anschluss an die Kreisstraße K 156 angebunden. Darüber hinaus besteht eine überörtliche **Anbindung** über die Bundesstraße B 44. Der Standort ist auch für Fußgänger und Radfahrer entsprechend erreichbar sowie über die nächstgelegenen Bushaltepunkte an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die verkehrliche **Erschließung** erfolgt ausgehend von der Kreisstraße K 156 im Süden des Plangebietes im Zuge der geplanten Errichtung einer entsprechenden Grundstückszufahrt im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges, der nach Norden hin im Übrigen als solcher bestehen bleibt und im Bebauungsplan entsprechend bauplanungsrechtlich gesichert wird.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die freie Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 44 und der Kreisstraße K 156 angrenzenden Lage teilweise innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszonen** und der hieran anschließenden **Baubeschränkungs-zonen**. Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand sowie der Verlauf der hieran anschließenden Baubeschränkungs-zonen wurden zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen an den Verlauf der Bauverbotszonen angepasst.

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Kreisstraße K 156 sowie der Bundesstraße B 44 wird seitens der FREUDL VERKEHRSPLANUNG auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine **Verkehrsuntersuchung** zum Bebauungsplan mit einem Leistungsfähigkeitsnachweis bezogen auf das planinduzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen an den maßgeblichen Knotenpunkten erstellt. Die Verkehrsuntersuchung wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzungen eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung **Feuerwehr und Rettungswache** fest. Innerhalb von Flächen für den Gemeinbedarf sind regelmäßig nur Nutzungen zulässig, die der Wahrnehmung von öffentlichen Aufgaben dienen und hinter denen das privatwirtschaftliche Gewinnstreben eindeutig zurücktritt. Alleinstehend eröffnet die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen jedoch die Ansiedlung unterschiedlichster Nutzungen und würde so dem Grundsatz der Planbestimmtheit zuwiderlaufen. Folglich ist die Zuweisung einer hinreichend bestimmten Zweckbestimmung erforderlich. Abgesehen von der Wahrung des Planbestimmtheitsgrundsatzes sollten die planerischen Vorgaben jedoch grundsätzlich zurückhaltend gefasst werden und Details der Ausgestaltung der konkreten Vorhabensplanung auf Grundlage der konkreten Nutzungsanforderung und den besonderen Anforderungen der Umgebung überlassen werden.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache der Unterbringung des Feuerwehrgerätehauses mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie einer Rettungswache einschließlich der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken jeweils verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit weitergehender Festsetzungen vorliegend nur hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und insofern für die Festsetzung der Grundflächenzahl gesehen und es werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend ausschließlich die Grundflächenzahl festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf demnach auf der Fläche für den Gemeinbedarf bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich demnach abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sind. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weitergehenden Festsetzungen.

3.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der entsprechende Abschnitt des Flurstücks 129/1 östlich des eigentlichen Baugrundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, so dass über die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB das Baurecht für die Herstellung der geplanten Grundstückszufahrt im Bereich des bisherigen Wirtschaftsweges in Gegenlage zur Römerstraße geschaffen werden kann. Gleiches gilt für den entsprechenden Abschnitt des Flurstücks 114 im Bereich der Bundesstraße B 44, der zur Sicherung der geplanten Notausfahrt ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Entlang der Kreisstraße K 156 und der Bundesstraße B 44 werden zudem **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt; die geplante **Notausfahrt** wird als solche bauplanungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Wirtschaftswege jeweils Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung **Wirtschaftsweg** festgesetzt.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Frei-flächengestaltung**.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubbäumen und gebietsheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Mindestens 1.800 m² der gesamten Dachflächen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Der Mindestumfang der Dachbegrünung kann auf einem Gebäude oder einer baulichen Anlage nachgewiesen oder anteilig auch auf mehrere Gebäude oder baulichen Anlagen verteilt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen kann ein Beitrag für eine aus stadtoökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes gebotene Begrünung im Plangebiet geleistet werden.

Im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zur freien Feldflur sowie im Nahbereich zur Bundesstraße B 44 sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes sowie des Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden.

Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und bestimmt, dass zur **Dacheindeckung** nicht glänzende Materialien zu verwenden sind, wobei die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen unberührt bleibt.

4.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild sowie das Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich **offene Einfriedungen**, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, sowie die Pflanzung von heimischen Laubhecken zulässig sind. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Einfriedungen ist ein **Mindestbodenabstand** von im Mittel 0,15 m einzuhalten. **Mauer- und Betonsockel** sowie **Gabionen** (Steinkörbe) sind unzulässig.

4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und gebietsheimischen Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind. Die Anlage von **Kunstrasenflächen** sowie lose **Steinschüttungen** (Stein-, Schotter- und Kiesflächen) sind unzulässig.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und in der Planung berücksichtigt.

5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse und eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen enthält. Die Durchführung faunistischer Erhebungen bezogen auf die planungsrelevanten Tierartengruppen wurde bereits abgeschlossen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als **Anlage** beigelegt.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ 100), liegt aber im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung weiterer elementarer Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung empfohlen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Der Bemessungswasserstand des Extremhochwassers (HQ extrem) beträgt 90,11 m ü.NN.

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Objektplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Freiflächengestaltung wird zudem sichergestellt, dass das auch auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Die Festsetzungen dienen somit auch dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Angesichts der sehr hohen Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes ist eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich nicht möglich. Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, etwa zu nicht durchwurzelbaren Materialien und zur Freiflächengestaltung, wird zumindest sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Bemessungsgrundwasserstände

Im Bereich des Plangebietes ist mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) zu rechnen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Ein Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist nicht vorgesehen.

6.3 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist nicht von einer Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Riedstadt in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und Pkw-Stellplätzen auf den Grundstücksflächen vollständig zu bewirtschaften ist. Zur Bewirtschaftung zählen die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, die Speicherung zur Verdunstung oder Versickerung sowie die Versickerung mit entsprechender Vorreinigung über Mulden oder Rigolen. Auf die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird hingewiesen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Angesichts der sehr hohen Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes ist eine gezielte Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes jedoch grundsätzlich nicht möglich.

Entwässerung im Trennsystem

Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Objektplanung berücksichtigt.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Darüber hinaus wird die Berücksichtigung weiterer elementarer Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung empfohlen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Es wird empfohlen, bei der Planung und Bauausführung die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu berücksichtigen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

7. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind insbesondere die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungswache“ kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Darüber hinaus sind Geräuscentwicklungen im Zuge der Nutzung des künftigen Feuerwehrstandortes etwa durch das Martinshorn vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Einsatz entsprechender Signale eminenter Bestandteil der Gefahrenabwehr ist. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

10. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Hinweise und sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird vom Verlauf einer 110-kV-**Hochspannungsfreileitung** (Goddelau-Biebesheim) der Mainzer Netze GmbH mit einer beidseitigen Schutzzone von 20 m tangiert. Es wird darauf hingewiesen, dass, sofern für die Erstellung von Gebäuden, die im Bereich des Schutzstreifens (je 20,0 m links und rechts der Leitungsachse) geplant sind, Bauanträge gestellt werden, diese vor behördlicher Genehmigung der Mainzer Netze GmbH zwecks Prüfung und Freigabe vorzulegen sind. Vor Aufstellung von Baumaschinen innerhalb des Schutzstreifens oder solchen, deren Schwenkbereich in den Schutzstreifen hineinragen, ist die Mainzer Netze GmbH über Höhe und Art zwecks Freigabe zu informieren. Die Einhaltung aller einschlägigen EN-, DIN-, VDE- und Unfallverhütungsvorschriften sowie die Vorschriften zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten sind bei geplanten Maßnahmen zu beachten.

Im Bereich des Plangebietes verläuft eine **Ethylenleitung** der BASF SE mit einem Schutzstreifen von 3,0 m beidseits der Leitungsachse. Die „Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Operations GmbH“ ist zu beachten. Im Falle einer geplanten Kreuzung der Anlage ist mit der mit der Betriebsführung beauftragten Evonik Operations GmbH vor Baubeginn eine entsprechende Nutzungsvereinbarung abzuschließen.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	27.840 m²
Flächen für den Gemeinbedarf	23.318 m²
Straßenverkehrsflächen	3.498 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	1.025 m²

15. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 16.07.2026

Planstand: 16.07.2026

Projektnummer: 25-3143

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Miriam Caetano, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de