

Gemeinde Stockstadt am Rhein

Begründung

zum Bebauungsplan „Wohnen an den Nußwiesen“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planstand: Juli 2018 mit Änderungen vom 06.11.2018

2. Entwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	7
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS).....	7
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010.....	7
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	9
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	9
1.3.6	Stellplatzsatzung.....	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6	Verfahren und Verfahrensstand.....	11
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	13
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1	Grundflächenzahl.....	15
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	15
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	16
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Zulässige Haustypen.....	16
3.5	Flächen für Nebenanlagen.....	16
3.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
3.7	Verkehrsflächen	16
3.8	Anbindung an den ÖPNV.....	17
3.9	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	17
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	17
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter	18
4.3	Einfriedungen	18
4.4	Pkw-Stellplätze.....	18
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	18
6	Immissionsschutz.....	19
7	Klimaschutz.....	20

8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
8.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	21
8.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	21
8.2.1	Bedarfsermittlung.....	21
8.2.2	Deckungsnachweis.....	21
8.2.3	Technische Anlagen	22
8.2.4	Schutz des Grundwassers.....	22
8.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	22
8.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	22
8.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	22
8.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	22
8.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	23
8.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	23
8.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	24
8.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	24
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	24
8.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	24
8.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	24
8.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	24
8.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	24
8.4	Abwasserbeseitigung.....	25
8.4.1	Gesicherte Erschließung	25
8.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	25
8.5	Abflussregelung	26
8.5.1	Abflussregelung	26
8.5.2	Vorflutverhältnisse	26
8.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	26
8.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	26
8.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	26
9	Altablagerungen und Altlasten	26
10	Bergaufsicht	27
11	Denkmalschutz	27
13	Bodenordnung	30
14	Kosten	30
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	30
16	Verzeichnis der Gutachten	30
17	Verfahrensstand	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Stockstadt am Rhein möchte eine dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum entsprechende Baufläche zur Verfügung stellen. Die Baugenossenschaft (BG) Ried plant demzufolge auf dem gemeindeeigenen Grundstück, Flur 11, Nr. 166/1 den Bau von Geschosswohnungen. Der Bedarf an kleineren Wohnungen insbesondere bei der älteren Bevölkerung kann zurzeit nicht aus dem Bestand gedeckt werden. Errichtet werden sollen max. 72 m² große förderfähige Wohnungen. Die Planung sieht eine 3-geschossige Bauweise vor innerhalb derer nach aktuellen Planungen insgesamt rd. 24 Wohneinheiten hergestellt werden sollen. Die Erschließung ist über die vom Hans-Böckler-Ring abzweigende Stichstraße vorgesehen. Die bestehende Bebauung Modaustraße Ecke Rheinfeldstraße, die ebenfalls der Baugenossenschaft Ried gehört, wird in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, da die Erschließung des Plangrundstücks über das Grundstück erfolgt.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Abb. 1: Lage des Plangebietes - Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von www.googlemail.com (August 2016)

genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Stockstadt am Rhein Flur 1 Flst. 166/1 tlw., 168/1 und 168/2 sowie Teilflächen der Flst. 292 (Hans-Böckler-Ring) und 6/3 (Modaustraße). Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Nordosten: Modaustraße und die bestehende Wohnbebauung

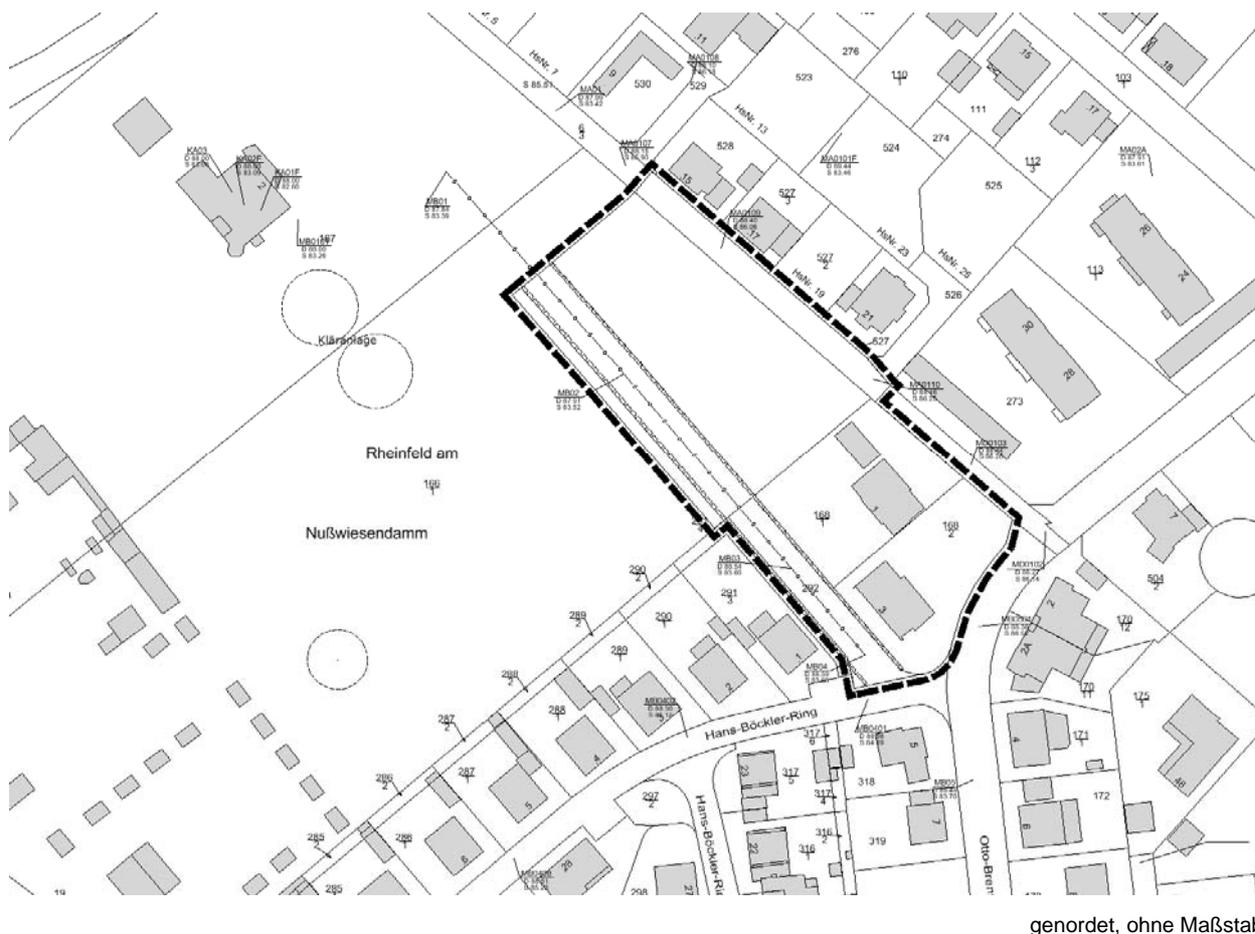
Norden: Grünfläche und anschließend die Kläranlage

Südwesten: Landwirtschaftliche Fläche

Süden: Rheinfeldstraße und bestehende Wohnbebauung

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,68 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) (Planung) rd. 0,25 ha und auf das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) (Bestand) rd. 0,23 ha. Der Rest entfällt auf die bestehenden Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Grünstreifen zwischen Modaustraße und Fuß- und Radweg.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Ansichten



Plangebiet



Gegenüberliegende Bebauung



Plangebiet / Radweg /Modastraße



Blick in Richtung Süden auf die bestehende Bebauung



Bestehende Bebauung im Geltungsbereich



Ecke Rheinfeldstraße / Hans-Böckler-Ring



Eigene Fotos 04/2016

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Der Regionalplan Südhessen stellt für den Bereich Vorranggebiet Siedlung (Bestand) dar.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

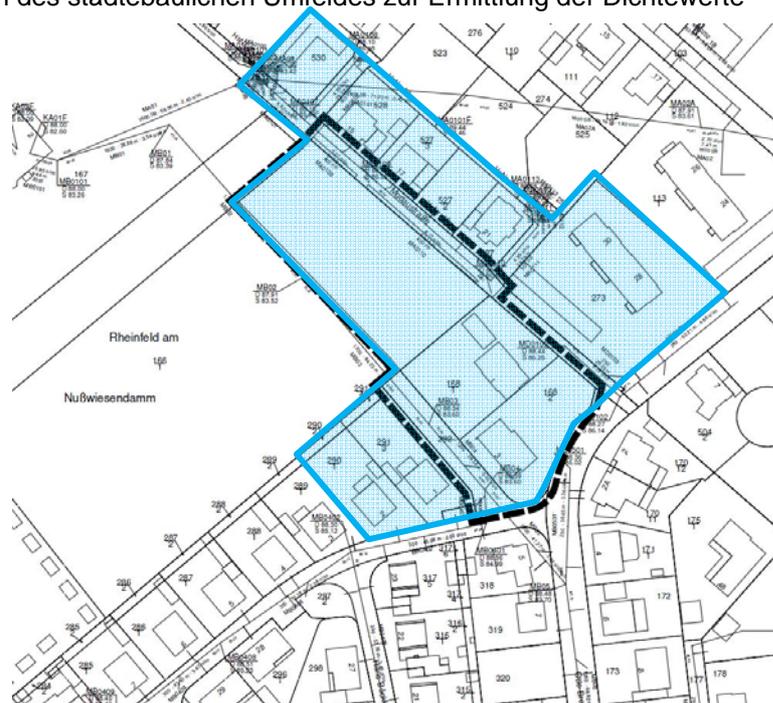
Die Gemeinde Stockstadt ist Kleinzentrum im Ordnungsraum und hat rd. 5.800 Einwohner. Das Plangebiet wird dem „ländlichen Siedlungstyp“ zugeordnet in dem 25 bis maximal 40 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland zu realisieren sind. Die oberen Werte dürfen nicht überschritten werden. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt im Ort und umfasst insgesamt mit der bestehenden Bebauung rd. 0,68 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes steht die Schaffung von Baurecht für ein Gebäude mit insgesamt rd. 24 Wohneinheiten. Die zwei bereits bestehenden Gebäude haben jeweils sechs Wohneinheiten. In Anspruch genommen wird für den Neubau ein rd. 32 m breiter Streifen zwischen Modaustraße und Hans-Böckler-Straße und eine Fläche von insgesamt 0,25 ha.

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze dienen die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahlen, der max. Gebäudehöhen sowie die Limitierung der zulässigen Gebäudefläche durch überbaubare Grundstücksflächen. Von der Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird im 2. Entwurf abgesehen. Die zukünftige Bebauung kann durch die vorgenannten Festsetzungen weitgehend gesteuert werden.

Das Plangebiet mit insgesamt 0,68 ha (Räumlicher Geltungsbereich) ist nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten. In die Bewertung der baulichen Dichte wird insofern auch das Umfeld einbezogen.

Abb.: Definition des städtebaulichen Umfeldes zur Ermittlung der Dichtewerte



genordet, ohne Maßstab

Der in der Darstellung blau markierte Bereich umfasst rd. 13.200 m². Im Bebauungsplan Rheinfeld V von 1973 und im Bebauungsplan „Modaustraße“ sind keine Festsetzungen zur maximalen Zahl von Wohneinheiten enthalten. Die hier zum Nachweis herangezogenen Flächen sind jedoch sämtlich bebaut, so dass der Nachweis anhand von tatsächlichen Werten geführt wird. Realisiert wurden lt. Auskunft der Gemeinde Stockstadt am Rhein bereits 32 Wohneinheiten. Hinzu kommen nach neuem Wohnungsmix maximal 24 Wohneinheiten auf dem Flst. Nr. 166/1 (tlw.), was insgesamt 56 Wohneinheiten ergibt und somit die nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung obere Dichtegrenze erreicht und geringfügig überschreitet. Die städtebaulichen Kennziffern (Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) für Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO werden indes eingehalten.

Zudem handelt es sich hierbei um einen sog. „Briefmarkenbebauungsplan“. Die bauliche Entwicklung ist eindeutig bestimmt. Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Wohnbaugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt. Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauplänen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Damit wäre nach hiesiger Einschätzung für den hier gegebenen Fall eine Überschreitung der durch den RPS/RegFNP definierten Obergrenzen für Wohndichte durch die neu zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zu beanstanden.

1.3.3 Flächennutzungsplan

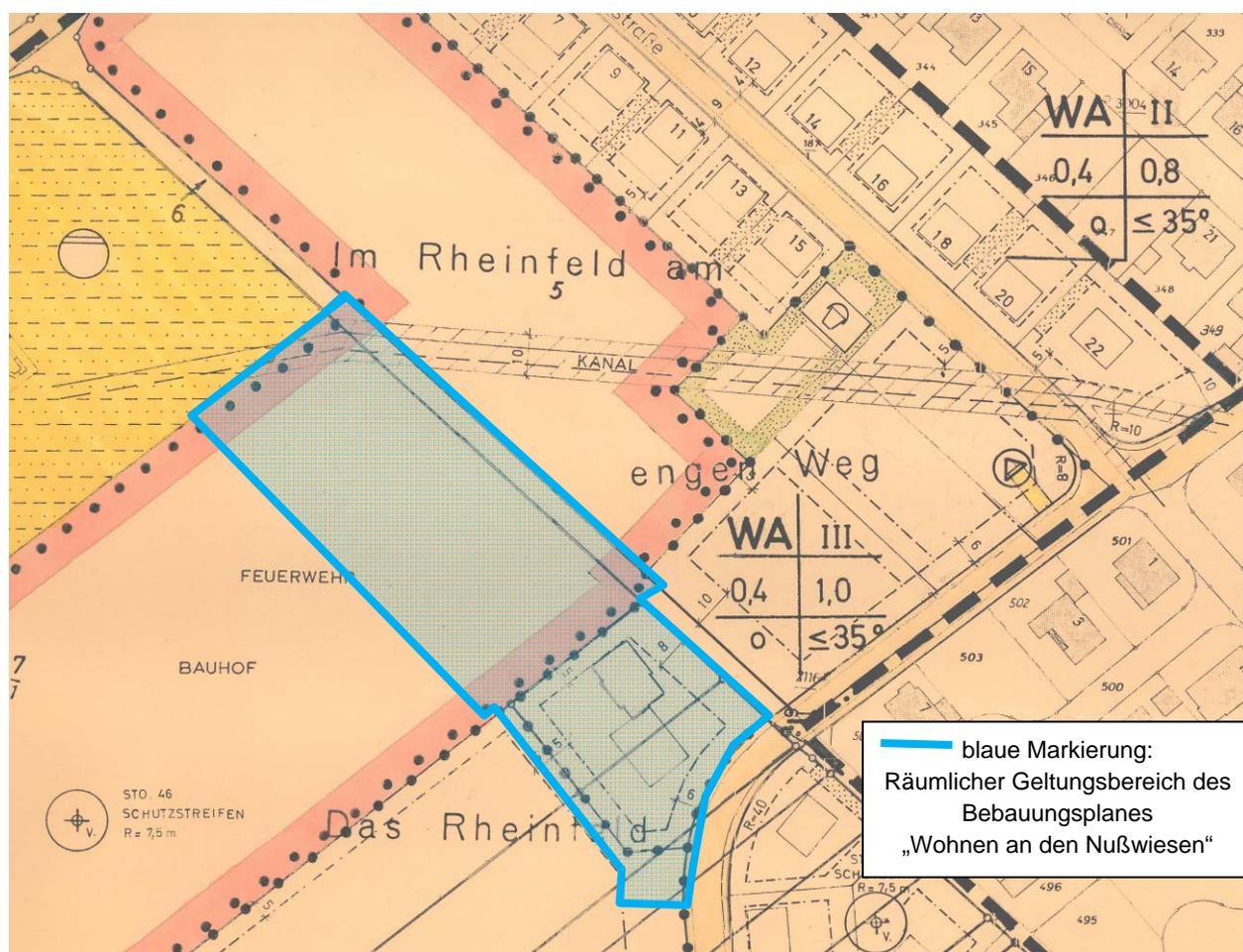
Der Flächennutzungsplan stellt auf dem Areal Fläche für den Bauhof/Erweiterung der Kläranlage dar. Der Flächennutzungsplan bedarf einer Berichtigung.

Die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines Mehrfamilien-Wohngebäudes ist möglich, ohne eine Erweiterung der Kläranlage oder der Einrichtung eines Bauhofes auf der wesentlich größeren Restfläche auszuschließen.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die Fläche liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinfeld V“, der für diesen Bereich Fläche für Gemeinbedarf Bauhof und Feuerwehr festsetzt.

Abb. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinfeld V“ von 1973



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wohnen an den Nußwiesen“ werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rheinfeld V“ von 1973 durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnen an den Nußwiesen“ ersetzt.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.3.6 Stellplatzsatzung

Für das Gemeindegebiet von Stockstadt am Rhein gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltende Stellplatzsatzung. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Anlage zur Satzung.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Die Bebauungsplanfläche liegt fast eben auf 88,50 m ü. NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie unmittelbar angrenzend durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Im Norden schließt das Gelände der Kläranlage der Gemeinde Stockstadt am Rhein an. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Hans-Böckler-Straße. Auf den Flurstücken Nr. 168/1 und 168/2 befinden sich bereits zwei Mehrfamilienhäuser der BG Ried mit den zugehörigen Garagen und Freiflächen. Auf dem Flst. Nr. 166/1 befinden sich keine baulichen Anlagen. Das Grundstück wird landwirtschaftlich genutzt.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Anbindung im Bereich der Hans-Böckler-Straße ist Bestand und wird im Plangebiet ausgebaut. Von der Modaustraße aus erfolgt keine Erschließung mit PKWs. Der bestehende Rad- und Fußweg mit seiner Bepflanzung bleibt erhalten.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 168/1 und 168/2 sind im Eigentum der Baugenossenschaft Ried eG. Alle übrigen Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Stockstadt am Rhein.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der hier angesprochene Bereich befindet sich in der Ortslage und ist von zwei Seiten bereits voll erschlossen. Die Verlängerung der Bebauung der Baugenossenschaft Ried eG südlich entlang der Moudastraße ist folgerichtig. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinfeld V“ von 1973 als Fläche für Gemeinbedarf Bauhof und Feuerwehr festgesetzt. Vollzogen wurde der Bebauungsplan bislang jedoch nicht. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan „Wohnen an den Nußwiesen“ entspricht insofern den Vorgaben zur Innenentwicklung und zur städtebaulich verträglichen Verdichtung.

1.6 Verfahren und Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an den Nußwiesen“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Baufläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, insbesondere aber der gegenüberliegenden Nachbarschaft erfolgte u.a. im Mai 2016 bei einem Ortstermin. Im Zuge dessen wurde in der Örtlichkeit die Gebäudekubatur abgesteckt, so dass sich die BürgerInnen einen Eindruck davon verschaffen konnten, wie die zukünftige Bebauung in diesem Bereich wirken wird. Als Ergebnis dieser Diskussion wurde das Gebäude nach hinten versetzt, der Radweg und die Bepflanzung auf dem Grünstreifen erhalten, die Gebäudehöhe auf max. 9 m reduziert, auf das Satteldach verzichtet und die Zahl der geplanten Wohnungen reduziert. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Hans-Böckler-Straße und über das Grundstück der BG Ried.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2016 im Zeitraum vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 (einschließlich) durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgrund der im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie der zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Planung wird der Entwurf in mehreren Teilbereichen überarbeitet / ergänzt:

- Integration der Ergebnisse der Geruchsimmissionsprognose (Kläranlage) in das Planverfahren,
- Integration der Ergebnisse der Tierökologischen Untersuchungen (insb. Hamster) in das Planverfahren,
- Integration der Ergebnisse der Geophysikalischen Prospektion sowie der anschließenden archäologische Voruntersuchung (Grabung) in das Planverfahren,
- Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur möglichen Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Gesamtbreite von höchstens 1/2 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnitts (Ziffer A 3), Streichung der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden und zur ausschließlichen Errichtung von Wohngebäuden die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (Ziffer A5 und A6 (alt)) sowie der Festsetzung zur Dachbegrünung und Änderung der Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen (Ziffer A 5.2 und 6 (alt)),
- Anpassung der Baugrenze an die Baufreihaltezone im Süden und Verbindung der Baufelder,
- Verbreiterung der Erschließungsflächen in Richtung Süden, um die Möglichkeit zur Herstellung weiterer Stellplätze zu schaffen sowie entsprechend die
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs in Richtung Südwesten.

Darüber hinausgehend werden in den Bebauungsplan folgende aus den Beteiligungsverfahren resultierende Ergänzungen aufgenommen:

- HessenArchäologie: Laut Aktenlage ist im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Bodendenkmal (vorgeschichtlicher Friedhof) bekannt, dass in seiner Ausdehnung ins Plangebiet reichen kann. Im September 2017 erfolgte eine geomagnetische Prospektion durch ein Fachbüro (Posselt & Zickgraf), die im Juni 2018 durch archäologische Voruntersuchungen konkretisiert wurden. Dabei handelt es sich um rezente Bodeneingriffe, was an dem geborgenen Fundmaterial (Bauschutt und Relikte der ersten Hälfte des 20. Jh.) deutlich wurde. Die Ergebnisse wurden mit hessenArchäologie abgestimmt.
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kreis Groß-Gerau, Öffentlichkeit: Aufgrund der räumlichen Nähe zur Kläranlage wurde die Erstellung eines Geruchsgutachtens empfohlen. Zur Klärung der Zulässigkeit einer Ausweisung eines Wohngebiets nahe der Kläranlage der Gemeinde Stockstadt wurde seitens der Gemeinde im Jahr 2017 ein Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben, das die zu erwartenden Geruchs-Immissionen in das Baugebiet prüfen und bewerten sollte (HERDT, M. (2018): Immissionsschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen an den Nußwiesen“, Gemeinde Stockstadt am Rhein. Büdingen). Im Ergebnis liegen die Geruchsemissionen unterhalb der einschlägigen Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) und stehen einer Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets nicht entgegen.

- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit: Erhebung der Artengruppe Hamster
- Aufnahme von Hinweisen zu bestehenden Leitungen, Schutzvorschriften und sonstigen Anregungen der Versorger in die Begründung zum Bebauungsplan.

Die geänderten / ergänzten Planunterlagen (2. Entwurf) werden erneut öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Umgebungsbebauung ist durch zwei Wohnbauformen gekennzeichnet:

1. 1-2 geschossige 1-2 Familienhäuser, unterschiedlicher Baujahre seit ca. 1950.
2. geschossige Mehrfamilienhäuser, Baujahr geschätzt 1960er Jahre.

Es sind hauptsächlich geneigte Dächer anzutreffen.

Baustruktur: Das Konzept der neuen Baustruktur ist die Entwicklung eines gegliederten Baukörpers, der eine klare Raumkante ausbildet. Drei Vollgeschosse werden als vertretbar angesehen und entsprechen der Geschossigkeit im östlichen Anschluss. Es wurden im Vorfeld mehrere Studien erstellt, die die Themen Fassadenabwicklung und Dachform beleuchtet haben. Im Ergebnis hat man sich auch in Folge der bereits durchgeführten Bürgerbeteiligungen für eine gegliederte Fassade und ein Flachdach mit einer maximalen Attikahöhe von 9 m entschieden.

Freiräume: Die Qualität der Freiräume soll durch die neue Bebauung genutzt und aufgewertet werden. Die Wege führen am Baukörper vorbei ins Grün. Die Wohnungen im Erdgeschoss sollen zur ruhigeren Rückseite zugeordnete Gartenflächen als besondere Qualität für die Mieter erhalten. Die Freiflächen vor dem neuen Baukörper dienen der Zuwegung und im weiteren Verlauf vor dem weiteren Baukörper auch zu möglichen Kommunikationsflächen, Verweilmöglichkeiten und Kinderspiel. Die erforderlichen Stellplätze werden sämtlich auf dem Grundstück nachgewiesen.

Verkehr: Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Stichstraße zum Hans-Böckler-Ring und wird im Plangebiet als Verkehrsberuhigter Bereich fortgeführt. Auf der Mischfläche sollen sowohl die Zuwegung als auch die Stellplätze hergestellt werden.

Visualisierung als 3D-Modell:



Die Darstellung ist ohne farbliche Akzente gestaltet. Diese wird im Zuge der Quartiersentwicklung mit den Bestandsgebäuden separat beauftragt und im Rahmen eines Farbkonzeptes separat entwickelt.

Quelle: Baugenossenschaft Ried eG

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Bei den Festsetzungen wird zwischen zwei Teilbaugebieten unterschieden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Wohngebäude, die auf den betreffenden Flächen errichtet werden, sollen also die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Die BG Ried beabsichtigt an dieser Stelle entsprechende Wohnungen bereit zu stellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung findet mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes erstmals die BauNVO₁₉₉₀ Anwendung.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,0 – 1,2** fest. Diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III**. Die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung westlich der Modaustraße wird aufgegriffen und fortgeführt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann. Der Bebauungsplan begrenzt die Oberkante Gebäude auf max. 9,00 m. So dass die Höhe der umgebenden Bebauung nicht überschritten wird.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte) der Modaustraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss (Oberkante Attika).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine „offene“ Bauweise wird nur für den Bestand festgesetzt, für die geplanten Wohngebäude wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Durch das Ziel, dem Bedürfnis der Bewohner nach einem möglichst hohen privaten Zugang zum Außenraum nachzukommen, erhalten die Loggien und Balkone eine entsprechende Dimensionierung und gliedern durch ihre Anordnung die Südwestfassade. Um diese Struktur nachvollziehen zu können wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker sowie Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m und einer Gesamtbreite von höchstens 1/2 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden dürfen, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

3.4 Zulässige Haustypen

Eine Festsetzung zulässiger Haustypen erfolgt nicht. Geplant ist eine dreigeschossige Bebauung.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu städtebaulichen Kennziffern, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Kubatur sind ausreichend, um den Rahmen für die zukünftig hier entstehenden Gebäude zu bilden. Gleiches gilt für den Gebäudebestand, der mit in den Bebauungsplan aufgenommen wurde, da mit der Erschließung in die Grundstücke (Flst. Nr. 168/1) eingegriffen wird.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bereich, der hier überplant wird und innerhalb dessen ein neues Wohngebäude geschaffen werden soll liegt zentral und einsehbar. Um Störwirkungen durch Geragenhöfe oder eben unterschiedliche Ausbildung der Stellplatzüberdachungen zu vermeiden wird im Bebauungsplan bestimmt, dass innerhalb der gekennzeichneten Flächen ausschließlich nicht überdachte Stellplätze (St) zulässig sind.

3.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze dient eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB. Diese begrenzt die Anzahl der Wohnungen. Der Bebauungsplan (2. Entwurf) verzichtet auf eine entsprechende Festsetzung.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad-

und Fußweg sowie Erschließung und Parken fest. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die von der Hans-Böckler-Straße abzweigenden Stichstraße. Die Straßen sind Bestand. Ein weiterer Ausbau ist hier nur im Bereich des Plangrundstücks erforderlich. Die Stichstraße war u.a. zur Erschließung der ursprünglich geplanten Feuerwehr bzw. des Bauhofs vorgesehen.

3.8 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bus: Die Haltepunkte „Feuerwehr“ oder Schloßmühle liegen in rd. 1.000 m Entfernung vom Plangebiet und sind somit fußläufig zu erreichen.

3.9 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen Bestand und bleibt erhalten

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Abfallbehältern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Dachneigung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im WA1 ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Die flachgeneigten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Ausgenommen von der Festsetzung ist der Bereich des WA 2, hier sind bestandsorientiert Dächer mit einer Dachneigung von max. 35° zulässig.

Dacheindeckung

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Flachgeneigte Dachflächen

sollten extensiv zu begrünt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich „offene Einfriedungen“ und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Unter „offenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht, oder sogar Stabgitter zu verstehen.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Hierbei gilt: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m². Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird entsprechend verwiesen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Wohnen an den Nußwiesen“ wurden ein Umwelt-Fachbeitrag sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erstellt, welche der Begründung als **Anlage** beigefügt sind; auf die dortigen Ausführungen soll an dieser Stelle entsprechend verwiesen werden.

6 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 auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von rd. 100 m eine Abwasserreinigungsanlage. Die Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik sowie der geltenden Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen auszugestalten. Die hier geplante Bebauung rückt nicht näher als bereits vorhandene Wohnbebauung an die Anlage heran, so dass an dieser Stelle keine weitergehenden Konflikte erwartet werden.

Durch ein Immissionsschutzgutachten soll die Zulässigkeit des geplanten Wohngebietes unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Geruchsemissionen der Kläranlage belegt werden. Das Ingenieurbüro Herdt erhielt dazu von der Gemeinde Stockstadt am Rhein den Auftrag zur Erstellung des vorliegenden Gutachtens mit Darstellung der zu erwartenden Immissionen des Luftstoffes Geruch durch die Kläranlage im Bereich des Planungsgebiets.

Die Gutachter² formulieren folgende Bewertung:

Für die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans für die Entwicklung baulicher Anlagen mit Wohnnutzung am westlichen Ortsrand von Stockstadt am Rhein wurde eine Beurteilung der zu erwartenden Immissionen durch eine in der Nähe vorhandene kommunale Kläranlage vorgenommen und gutachterlich bewertet.

Die Einflüsse der Kläranlage auf die zukünftig geplanten Bauungen wurden geprüft. Die Geruchsmissionen auf den geplanten Bauflächen des Bebauungsplanes „Wohnen an den Nußwiesen“ liegen unterhalb der Richtwerte der GIRL, welche für allgemeine Wohngebiete einen Richtwert von 10 % der Jahresstunden angibt.

Eine Ausweisung der Bauflächen ist somit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich.

Das Gutachten liegt dem 2. Entwurf des Bebauungsplans als Anlage bei.

Hinweise des Kreises Groß-Gerau zur Luftreinhaltung und zum Schutz vor Lärm zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Bauausführung (Stellungnahme vom 17.11.2016):

¹ Umwelt- und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, 08/2018

² IMMISSIONSSCHUTZGUTACHTEN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „WOHNEN AN DEN NUßWIESEN“, GEMEINDE STOCKSTADT AM RHEIN, Ing. Büro Michael Herdt (öbv Sachverständiger), 63654 Büdingen, 02.06.2017

- Entsprechend des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund / Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) haben Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten:

Schalleistung	zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)		4,40 m
50 dB(A)		6,70 m
55 dB(A)		12,40 m
60 dB(A)		22,20 m
65 dB(A)		31,80 m
70 dB(A)		48,80 m
80 dB(A)		79,20 m

Hinweis: Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

7 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinspar-Verordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

8.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welcher bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt wird oder bei versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann.

In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um dem Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Maßgebend sind jetzt die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierungen erstellten Gefahrenkarten. Diese bilden ein sogenanntes Extremhochwasser ab, bei dem ein Hochwasserabfluss von 1,3 x HQ₁₀₀ zugrunde gelegt wurde. Die entsprechende Karte kann auf der Internetseite www.hlug.de → Wasser → Hochwasser → Hochwasserrisikomanagementpläne → Rhein → HW-Gefahrenkarten → HWGK Rhein 046.pdf eingesehen werden.

8.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Modaustraße und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

8.2.1 Bedarfsermittlung

Für das neu ausgewiesene Baugrundstück ergibt sich unter der Annahme von 18 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 3.285 cbm/a.

8.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet kann als von der Gemeinde Stockstadt am Rhein bzw. der e-netz Südhessen GmbH & Co.KG, als Netzbetreiber, gedeckt betrachtet werden. Für die Grundstücke, die zur Modaustraße liegen ist die Trinkwasserversorgung bereits gesichert. Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr.

8.2.3 Technische Anlagen

Die vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend. Ein Anschluss kann an die Wasserleitung in der Modaustraße erfolgen.

8.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

8.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

8.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

In der Gemeinde Stockstadt ist ausschließlich ein Mischwassersystem vorhanden. Dieser innerörtliche Bereich soll insofern ebenfalls an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen werden. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

8.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen: Im Bereich der geschlossenen Siedlung der Gemeinde Stockstadt am Rhein liegt die Grundwasseroberfläche bei ca. 87,0 bis 87,6 m ü.NN. Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbe-

reich bei 0,5 bis 1m und teils 1,00 bis 1,50 m³. Insgesamt ist also mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

8.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall ggf. noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

8.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Im Bereich der geschlossenen Siedlung der Gemeinde Stockstadt am Rhein liegt die Grundwasseroberfläche bei ca. 87,0 bis 87,6 m ü.NN. Der Abstand des Grundwassers von der Geländeoberkante liegt in dem Planbereich bei teils 0,5 bis 1,00 m und teils 1,00 bis 1,50 m⁴. Insgesamt ist also mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Der Bemessungsgrundwasserstand ist in der Gemeinde Stockstadt am Rhein stark von der Entfernung zum Deich abhängig und kann bei Hochwasser bis über Geländehöhe ansteigen (Druckwasser).

Bei der Bauwerksplanung sollten die Bemessungsgrundwasserstände berücksichtigt werden. Diese Empfehlung richtet sich vor allem an Bauherren und Planer, die einen Neubau errichten wollen. Damit soll erreicht werden, dass schon bei der Planung sachgerechte Abdichtungsmaßnahmen vorgesehen werden.

Liegen beide Angaben, der Bemessungsgrundwasserstand und die Unterkante Kellersohle, in m ü.NN vor, ist nach dem Stand der Technik (DIN 18195) der Lastfall für die Abdichtung des Kellers eindeutig definiert. Der Lastfall „drückendes Wasser“ liegt dann vor, wenn der Bemessungsgrundwasserstand weniger als 30 cm Abstand zur Unterkante der Kellersohle aufweist. Anzumerken ist für den Lastfall „drückendes Wasser“ noch, dass nicht nur Abdichtungen sachgerecht zu planen und zu bauen, sondern die Bauteile auch gegen entsprechenden Auftrieb statisch zu bemessen sind. Mangelnde konstruktive Auftriebssicherung z.B. von Kellersohlen sind häufig der Grund dafür, dass nachträgliche Abdichtungsmaßnahmen entweder zur konstruktiven Schädigung (Risse in der Kellersohle) des Bauwerkes führen, wenn sie nicht sachgerecht durchgeführt werden, oder sehr hohe Kosten verursachen.

³ „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen“ BGS Umwelt, 64297 Darmstadt, September 2004

⁴ Die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen wurden von BGS Umwelt, 64297 Darmstadt im Auftrag des Wasserversorgungsunternehmens für die Gemeinde Stockstadt am Rhein ermittelt, Stand: September 2004.

Jede Angabe von Bemessungsgrundwasserständen kann jedoch nur den jeweils aktuellen Kenntnisstand widerspiegeln. Klimaveränderungen und bis heute noch nicht beobachtete Nassperioden können dazu führen, dass die in dem u.g. Gutachten dokumentierten Bemessungsgrundwasserstände eines Tages wider Erwarten doch überschritten werden. Von daher kann keine Gewährleistung dafür gegeben werden, dass mit Verwendung dieser aktuellen Angaben Schäden ausgeschlossen werden können.

Bei kurzzeitigen Rheinhochwässern im Nahbereich des Rheins können höhere Grundwasserstände auftreten, als sie im Messturnus der Grundwasserstandsablesungen bisher erfasst wurden. Diese kurzzeitigen Spitzen sind möglicherweise nicht ausreichend berücksichtigt. Gänzlich unberücksichtigt sind Hochwasserkatastrophen mit Deichbrüchen des Rheins.

Das Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Stockstadt, BGS Umwelt, 64297 Darmstadt (Stand 2004) kann bei der Gemeinde Stockstadt am Rhein eingesehen werden.

8.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet, zudem auch keine Unterkellerung der Gebäude geplant ist.

8.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

8.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Entwässerungsgräben.

8.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

8.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

8.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

8.4 Abwasserbeseitigung

8.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umwelt-Fachbeitrag wird verwiesen.

8.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt soweit möglich die vorgenannten Kriterien.

8.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die bestehenden Abwasseranlagen sind voraussichtlich ausreichend leistungsfähig.

8.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

8.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Parallel zum Bebauungsplan wird ein Bodengutachten erstellt, das auch Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesem Bereich treffen wird. Die Ergebnisse des Bodengutachtens werden bei der nachfolgenden Entsorgungsplanung berücksichtigt. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann darüber hinausgehend auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

8.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem bzw. Entwässerungssystem

In der Gemeinde Stockstadt ist ausschließlich ein Mischwassersystem vorhanden. Dieser innerörtliche Bereich soll insofern ebenfalls an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen werden.

8.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Gemeinde Stockstadt am Rhein und der BG Ried ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr/Sommer 2019.

8.5 Abflussregelung

8.5.1 Abflussregelung

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Abflussregelung für den überwiegend bereits bebauten Bereich sichergestellt ist.

8.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

8.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

8.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

8.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Stockstadt am Rhein nicht bekannt. Auch in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Gleichwohl wird auf Folgendes hingewiesen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10 Bergaufsicht

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung

Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde aufgrund der vorhandenen Datenlage keine Sachverhalte entgegen.

11 Denkmalschutz

Entsprechend der Aktenlage von hessenARCHÄOLOGIE ist im Umfeld des Geltungsbereichs des BPlans ein Bodendenkmal bekannt (vorgeschichtlicher Friedhof), das in seiner Ausdehnung ins Plangebiet reichen kann.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Als vorbereitende Prospektion sollte vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind. (Stellungnahme hessenArchäologie 18.11.2016)

Am 19.09.2017 wurde innerhalb der geplanten Baufläche sowie südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen an den Nußwiesen“ angrenzend eine Fläche von 1,03 Hektar mittels Magnetometerprospektion untersucht⁵. Die Ergebnisse der Prospektion sollen Aussagen zum archäologischen Potential des Geländes ermöglichen und als Grundlage für eine denkmalpflegerische Bewertung dienen. Zusammenfassend kann für die Magnetometerprospektion in Stockstadt festgestellt werden, dass es im Umfeld der bereits bekannten Fundstelle am nordöstlichen Rand der Messfläche einige wenige weitere archäologische Befunde zu erwarten sind. Entlang des südöstlichen Flächenrandes konnten darüber hinaus weitere archäologisch relevante Strukturen ausgewiesen werden. Insgesamt deuten die Messer-

⁵ Posselt & Zickgraf Prospektionen, 35037 Marburg, Abschlussbericht August 2018

gebnisse der Magnetometerprospektion zwar auf eine vergangene Siedlungstätigkeit hin, ohne jedoch Hinweise auf die Struktur und Ausdehnung einer vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsstelle zu liefern. Zudem müssen weitere archäologische Untersuchungen klären, ob die ausgewiesenen Grubenbefunde in einem chronologischen oder funktionalen Zusammenhang mit der bereits bekannten Fundstelle gesehen werden können.

Die archäologische Voruntersuchung in Stockstadt am Rhein⁶ begann am 21.06.2018 und konnte bereits am Freitag, 22.06.2018 abgeschlossen werden. Bei der Untersuchungsfläche handelt es sich um eine große unbebaute Wiese in der Nähe des Altrheins. Eine vorherige Bebauung scheint nicht vorhanden gewesen zu sein.

Die drei in der o.g. Geomagnetik erkannten Verdachtsstellen wurden lokalisiert und untersucht. Eine vierte Verdachtsstelle im Bereich geplanter Parkplätze wurde auf den Wunsch des Auftraggebers ebenfalls untersucht. Insgesamt konnten vier archäologische Befunde erkannt, freigelegt und dokumentiert werden. Dabei handelt es sich um rezente Bodeneingriffe, was an dem geborgenen Fundmaterial (Bauschutt und Relikte der ersten Hälfte des 20. Jh.) deutlich wurde.

Bei den untersuchten Gruben handelt es sich wahrscheinlich um Materialentnahmegruben zur Gewinnung von Sand, die anschließend mit Oberbodenmaterial, Schutt und tonigem Sand verfüllt wurden. Der dort vorkommende scharfkantige Sand eignet sich hervorragend als Zuschlag für Baustoffe. Es ist anzunehmen, dass dieser von Anwohnern Stockstadts für Bauvorhaben abgebaut und die entstandenen Gruben anschließend verfüllt wurden.

Unabhängig davon gilt:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 4 HDSchG 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

12 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Der **Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau**, Fachdienst Gefahrenabwehr weist in der Stellungnahme vom 17.11.2016 auf Folgendes hin:

1. Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter der Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Hydranten-Richtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

2. Liegt bei dem bestehenden Gebäude, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

⁶ Ms terraconsult GmbH & Co.KG, 65795 Hattersheim, Juni 2018

Feuerwehzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hess. Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist verbindlich hinzuweisen.

Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsgeräte verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsgerät aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.

Hinweise:

1. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.
2. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z. B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.
3. Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächengewässer zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge klimatischen Veränderungen.

Das **Überlandwerk Groß-Gerau GmbH** weist in seiner Stellungnahme vom 20.10.2016 darauf hin, dass keine Einsprüche gegen den Bebauungsplan bestehen und trägt folgende Anmerkungen vor:

Je nach benötigter Leistung zur Versorgung der Bebauung kann eine Versorgung über das Flurstück 292 im Flur 11 erfolgen, da in direkter Nähe im Hans-Böckler-Ring eine Trafostation steht. Sollte die benötigte Leistung jedoch größer sein, wird wahrscheinlich eine Stellfläche für eine weitere Trafostation mit entsprechender Kabeltrasse im beplanten Baugebiet nötig.

Es wird daher gebeten, bei der weiteren Planung das Überlandwerk für die nötigen Versorgungsleitungen und –anlagen einzubeziehen.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden, ist jedoch nicht erforderlich.

14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Grundwasserschutzes und der Lage im Risikoüberschwemmungsgebiet
- die Belange des Artenschutzes und
- die Artenauswahl

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umwelt-Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (08/2016)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (08/2016)
- Immissionsschutzgutachten, Ing.-Büro Michael Herdt (öbv Sachverständiger), 63654 Büdingen (02.06.2017)
- Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Posselt & Zickgraf Prospektionen, 35037 Marburg (09/2017)
- Stockstadt Kurzbericht, D. Buhl und D. Meyer, ms terraconsult GmbH & Co. KG, 65795 Hattersheim (25.06.2018)

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 20.09.2016, Bekanntmachung: 30.09.2016⁷

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: 17.10.2016 – 18.11.2016 (einschl.), Bekanntmachung: 30.09.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben: 10.10.2016, Frist: 18.11.2016

⁷ Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt in den *Biebesheimer und Stockstädter Nachrichten*.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**: _____.2018 –
_____.2018 (einschl.), Bekanntmachung: _____.2018

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 13a BauGB**: Anschreiben: _____.____, Frist: _____.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: _____.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan! **ES**
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0