

GEMEINDE GINSHEIM-GUSTAVSBURG

**Änderung / Erweiterung des
Bebauungsplans 'Im Weiherfeld' mit
integriertem Landschaftsplan**



SATZUNGSEXEMPLAR

Inhalt

A Planungsrechtliche Festsetzungen	2
1 Art der baulichen Nutzung	2
1.1 Gewerbegebiet GE 2	2
2 Maß der baulichen Nutzung	2
2.1 Grundflächenzahl.....	2
2.2 Geschoßflächenzahl	2
2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	3
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	3
3.1 Bauweise	3
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
4 Flächen für Leitungsrechte.....	3
5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzmaßnahmen	3
5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	3
5.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage sonstiger Bepflanzungen	4
5.3 Pflanzfläche	4
6 Festsetzung für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
C Kennzeichnung	5
D Hinweise	5
7 Artenlisten für die Neupflanzung von Gehölzen	5
E Begründung	8
1 Anlass und Aufgabenstellung	8
2 Rechtsgrundlagen / Vorgaben übergeordneter Planungsebenen	8
3 Verfahrenshinweise	9
4 Lage und Abgrenzung	9
5 Planungsrechtliche Vorgaben	9
5.1 Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes	9
5.2 Vorgaben des derzeit gültigen Landschaftsplanes zum Bebauungsplan (Büro Gürtler)	10
6 Städtebauliche Planänderungen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise.....	10
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.5 Flächen für Leitungsrechte	11
6.6 Abwasserkanal.....	11
6.7 Gewerbebahn.....	11
6.8 Altlastenkennzeichnung	11
6.9 Schallschutz	11
6.10 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
7 Landschaftsplanerische Planänderungen	12
7.1 Landschaftsplanerische Festsetzungen	12
7.2 Weitergehende Empfehlungen.....	13
7.3 Landschaftsplanerische Begründung	13
7.4 Bewertung	14

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) 1. BauGB)

1.1 Gewerbegebiet GE 2

(gem. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Offene und unvollständig geschlossene Anlagen von Schüttgütern (Anlagen zum Umschlagen von Schüttgütern)
2. *Vergnügensstätten*
3. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) 1. BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

(gem. § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

2.2 Geschoßflächenzahl

(gem. § 16 BauNVO)

Die zulässige Geschoßflächenzahl GFZ beträgt 2,4.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(gem. § 16 BauNVO)

Die Höchstgrenze der Höhe der baulichen Anlagen über NN beträgt 104 m, soweit die Geschöszahl nicht festgesetzt ist.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(gem. § 9 (1) 2. BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. *Bauvorhaben über 50 m Länge sind zulässig. Die maximale Gebäudelänge ist auf 205 m festgesetzt.*

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4 Flächen für Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) 21 BauGB)

Im Baugebiet liegende Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Betreibergesellschaften sind auf ihrer gesamten Breite von der Bebauung freizuhalten.

Ausnahmsweise ist die Überbauung im Bereich der überbaubaren Fläche möglich. (Dies betrifft nicht die RMR-Leitung).

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzmaßnahmen

5.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage eines Puffer- und Pflanzstreifens. Pflanzung von mindestens 70 großkronigen Laubbäumen der Artenliste 1 (s. Hinweise). Zusätzlich Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen und Sträuchern entsprechend Artenliste 2 auf mindestens 60 % der Fläche(s. Hinweise). Einsaat der restlichen Flächen und Entwicklung von Extensivrasen / Wiese. Eine Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

5.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage sonstiger Bepflanzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzung von groß- und kleinkronigen Laubbäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste 3 auf mindestens 60 % der Fläche (s. Hinweise). Eine Flächenversiegelung ist nicht zulässig.

5.3 Pflanzfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anlage von offenen, durchgehenden Pflanzflächen als Baumstandorte. Pflanzung von jeweils zwei großkronigen Laubbäumen entsprechend der Artenliste 4 (s. Hinweise). Unterpflanzung mit niedrigen Sträuchern und/oder Bodendeckern und/oder Stauden.

6 Festsetzung für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anschließend an die realisierte Schallschutzwand von 5,50 m Höhe soll eine neue Schallschutzwand errichtet werden. Bei Ansiedlung von Speditionsbetrieben soll ihre Höhe 7,00 m betragen, anderenfalls 5,50 m. Ihre Länge richtet sich nach der zu errichtenden Bebauung. Die Schallschutzwand soll den Zwischenraum zwischen den beiden Gebäuden schließen. In Art und Ausbildung muß die Schallschutzwand den Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV – Lsw 88; Hsg.: Bundesminister für Verkehr, 1988) entsprechen.

Werden die Spitzenimmissionswerte überschritten, so ist der Teilbereich der Lärmschutzwand zwischen dem vorhandenen Gebäude Im Weiherfeld 11-15 und dem geplanten Gebäude um 1,50 m auf 7,00 m zu erhöhen.

Erklärung: Kursiv geschriebene Texte sind neu aufgenommen oder überarbeitet worden! Auf der Planzeichnung sind weitere planungsrechtliche Festsetzungen zeichnerisch dargestellt.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 (4) HBO)

In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit allseitig horizontalem Ortgang zulässig.

Ausnahmsweise dürfen bis zu 30% andere Dachformen gewählt werden.

Zäune aus Kunststoffen, die natürliche Materialien (Holz u.ä.) imitieren, sind nicht gestattet. Zäune, auch lebende, an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 2m sein, davon maximal 50% als Sichtmauerwerk.

Die Gesamthöhe der seitlichen und rückwärtigen Einfriedung darf 2m nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen nicht in den Straßenraum ragen.

Das Aufstellen und Aufbringen von Werbeanlagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Zulässig ist nur Werbung an der Stätte der Leistung.

C Kennzeichnung

(gem. § 9 (5) Nr.3 BauGB)

Im Gebiet liegt eine Altlastenzone 2. Eingriffe in den Untergrund sind nicht zulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen, daß Eingriffe nicht stattfinden. Für die gesamte Fläche ist eine Dichtabdeckung mit Asphalt oder Beton vorgeschrieben. Versiegelte Flächen sind zu versickern. Tiefengründungen sind nur zulässig, wenn das Deponiegelände nicht verändert wird.

D Hinweise

7 Artenlisten für die Neupflanzung von Gehölzen

Artenliste 1: Arten zur Pflanzung großkroniger Laubbäume in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird vorgeschlagen, zur Pflanzung großkroniger Laubbäume in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf folgende Baumarten zurückzugreifen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Silberweide	(<i>Salix alba</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)

Die Bäume sollen in folgender Mindestqualität gepflanzt werden:

Z:\Gins-957-txt\WEIHERF.1\Satzung\FEST-04.DOC 12.01.2001

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm.

Artenliste 2: Pflanzung kleinkroniger Laubbäume und Sträuchern in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es wird vorgeschlagen, zur Pflanzung kleinkroniger Laubbäume und Sträuchern in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf folgende Gehölzarten zurückzugreifen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Weichselkirsche	(<i>Prunus mahaleb</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Wildrose	(<i>Rosa canina, R. rubiginosa</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Wolliger Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Wasser-Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Ziel ist die Anlage, Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines arten- und strukturreichen Gehölzbestandes.

Artenliste 3: Gehölzpflanzung zwischen Bebauung und L 3040

Es wird vorgeschlagen, zur Pflanzung groß- und kleinkroniger Laubbäume und von Sträuchern zwischen der Bebauung und der L 3040 auf folgende Gehölzarten zurückzugreifen:

Großkronige Baumarten:

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Roskastanie	(<i>Aesculus hippocastanum</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Kleinkronige Baumarten:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>(Acer campestre)</i>
Hainbuche	<i>(Carpinus betulus)</i>
Wildapfel	<i>(Malus sylvestris)</i>
Vogelkirsche	<i>(Prunus avium)</i>
Weichselkirsche	<i>(Prunus mahaleb)</i>
Wildbirne	<i>(Pyrus communis)</i>
Eberesche	<i>(Sorbus aucuparia)</i>

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>(Cornus mas)</i>
Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Haselnuss	<i>(Corylus avellana)</i>
Weißdorn	<i>(Crataegus monogyna)</i>
Pfaffenhütchen	<i>(Euonymus europaeus)</i>
Liguster	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Schlehe	<i>(Prunus spinosa)</i>
Wildrose	<i>(Rosa canina, R. rubiginosa)</i>
Salweide	<i>(Salix caprea)</i>
Wolliger Schneeball	<i>(Viburnum lantana)</i>

Ziel ist die Anlage, Entwicklung und dauerhafte Erhaltung eines arten- und strukturreichen Gehölzbestandes.

Artenliste 4: Großkronige Laubbäume im Hofbereich

Es wird vorgeschlagen, zur Pflanzung großkroniger Laubbäume im Hofbereich zwischen den Gebäuden auf folgende Baumarten zurückzugreifen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn	<i>(Acer platanooides)</i>
Bergahorn	<i>(Acer pseudoplatanus)</i>
Gefülltblühende Roskastanie	<i>(Aesculus hippocastanum ,Baumannii')</i>
Linde	<i>(Tilia x euchlora o. T. x vulgaris)</i>

Die Bäume sollen in folgender Mindestqualität gepflanzt werden:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm.

Inhalt

E Begründung	8
1 Anlass und Aufgabenstellung	8
2 Rechtsgrundlagen / Vorgaben übergeordneter Planungsebenen	8
3 Verfahrenshinweise	9
4 Lage und Abgrenzung	9
5 Planungsrechtliche Vorgaben	9
5.1 Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes	9
5.2 Vorgaben des derzeit gültigen Landschaftsplanes zum Bebauungsplan (Büro Gürtler)	9
6 Städtebauliche Planänderungen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Bauweise	10
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.5 Flächen für Leitungsrechte	11
6.6 Abwasserkanal	11
6.7 Gewerbebahn	11
6.8 Altlastenkennzeichnung	11
6.9 Schallschutz	11
6.10 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
7 Landschaftsplanerische Planänderungen	11
7.1 Landschaftsplanerische Festsetzungen	11
7.2 Weitergehende Empfehlungen	13
7.3 Landschaftsplanerische Begründung	13
7.4 Bewertung	14

E Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg plant eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das im Süden von Gustavsburg gelegene Gewerbegebiet ‚Im Weiherfeld‘. Grund hierfür ist die Absicht der im Weiherfeld bereits ansässigen Firma AWAL Real Estate Company N.V., ihre baulichen Anlagen zu erweitern.

Die von AWAL geplante Erweiterung überschreitet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weiherfeld in bisher unbeplantes Gelände. Die Planungen von AWAL machen sowohl eine Änderung des Bebauungsplanes für die bereits derzeit innerhalb der Bebauungsplangrenzen liegenden Flächen, als auch eine Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches und die geplante Errichtung neuer baulicher Anlagen berührt auch Vorgaben des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan, die in die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes übernommen wurden.

Aus diesem Grunde ist in Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes auch die Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich.

Der jetzt geänderte und erweiterte Bebauungsplan hat den Landschaftsplan in den Bebauungsplan integriert. Die landschaftsplanerische Begründung ist Teil der integrierten textlichen Begründung.

2 Rechtsgrundlagen / Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Folgende Gesetze bilden die Grundlage zum Bebauungsplan:

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)**, insbes. §§ 1, 1a und 9
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG)**
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG)**
in der Fassung vom 16. April 1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997

Die geplante Erweiterungsfläche ist sowohl im derzeit noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen von 1995, als auch im zur Verabschiedung anstehenden Regionalplan-Entwurf 1999 als Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg befinden sich in der Neuaufstellung. Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan liegt die geplante Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes ‚Im Weiherfeld‘ in einem größeren geplanten Gewerbegebiet.

Für den nördlichen Teil dieser sowohl im Regionalen Raumordnungsplan wie auch im Flächennutzungsplan dargestellten Zuwachsflächen für Industrie und Gewerbe östlich des Gewerbege-

bietes ‚Im Weiherfeld‘ liegt seit 1999 ein Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor (Bebauungsplan ‚Käspfad‘). Für die Gesamtfläche wurde 1999 eine städtebauliche und landschaftsplanerische Voruntersuchung durchgeführt.

3 Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan ‚Im Weiherfeld‘ erlangte am 12.10.1991 Rechtskraft. Nach einer ersten Änderung des Bebauungsplanes trat die geänderte Fassung am 24.01.1997 in Kraft. Eine zweite Änderung erfolgte im Jahr 1998, die geänderte und derzeit gültige Neufassung des Bebauungsplanes ist seit dem 14.08.1999 rechtskräftig.

Auf dieser Neufassung aufbauend, wird die 3. Änderung und Erweiterung seit Spätsommer 1999 angestrebt. Der Vorentwurf wurde der Gemeinde im November 1999 übergeben.

4 Lage und Abgrenzung

Die Änderungsfläche liegt südlich der Straße ‚Im Weiherfeld‘, zwischen der Landesstraße L3040 im Osten und der Landdamm Straße im Westen. Die Änderungsfläche ist identisch mit der Grundstücksfläche der Firma AWAL. Die Erweiterungsfläche schließt südlich an die Änderungsfläche an und soll der Erweiterung der baulichen Anlagen dienen. Damit erhält das Grundstück der Firma eine Tiefe von ca. 186 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Die beabsichtigten Änderungen sind mit der Firma AWAL und ihrem Architekten abgestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Im Weiherfeld‘ umfasst derzeit eine Fläche von 314.207,71 qm (31,4 ha). Die innerhalb dieser Grenzen liegende Änderungsfläche (derzeitiges Grundstück AWAL) hat eine Größe von 47.927 qm (4,79 ha). Die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches beinhaltet eine Fläche von 36.068 qm (3,61 ha).

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Vorgaben des derzeit gültigen Bebauungsplanes

Der derzeit gültige Bebauungsplan weist für die Änderungsfläche ein Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung aus. Es sind drei mit Baugrenzen abgegrenzte überbaubare Flächen dargestellt. Zwei dieser Flächen liegen parallel zur Straße ‚Im Weiherfeld‘. Diese sind bereits bebaut. Die dritte Fläche liegt nordöstlich zwischen diesen überbaubaren Flächen und der L 3040. Eine Bebauung außerhalb dieser ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist auch mit Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf die absolute Höhe von 104 m ü.NN nicht überschreiten. Bei einer Geländehöhe um 85 m ü.NN ergibt sich daraus eine maximal mögliche Gebäudehöhe von ca. 19 m.

Die westlichen Bereiche der Änderungsfläche sind als Zone 2 der Altlasten gekennzeichnet. Hier sind keine Eingriffe in den Untergrund zulässig.

5.2 Vorgaben des derzeit gültigen Landschaftsplanes zum Bebauungsplan (Büro Gürtler)

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan wurde im Jahr 1991 vom Büro Gürtler erarbeitet und ist als eigenständiger Teilplan auch Bestandteil des Bebauungsplanes in der aktuellen Fassung.

Festsetzungen im Geltungsbereich

- Flächen zum ‚Anpflanzen von standorttypischen Laubbäumen und –sträuchern als mehrreihige und flächige Pflanzung‘ im Süden und im Osten der Änderungsfläche

Die dargestellte Pflanzbreite beträgt im Durchschnitt 15 m, maximal bis 25 m.

- Pflanzgebot einer Baumreihe aus standorttypischen großkronigen Laubbäumen zur L 3040
- Pflanzgebot einer Fläche zum ‚Anpflanzen von standorttypischen Laubbäumen und -sträuchern als mehrreihige Pflanzung‘
- Pflanzgebot von 8 Pflanzinseln mit jeweils 4 standorttypischen Laubbäumen zwischen den überbaubaren Flächen und der Straße ‚Im Weiherfeld‘
- Alle Flachdächer sind gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes auf 70 % der Dachflächen extensiv mit Stauden, Gräsern, Kräutern und Moosen zu begrünen

Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erreichbaren naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde auf dem Gelände des ‚Kostheimer Klauers‘ die Errichtung eines Feldgehölzes festgelegt. Die Vertragsverbindlichkeit wurde zwischen der Gemeinde und dem Kreis über einen öffentlich rechtlichen Vertrag hergestellt. (Anmerkung: Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits umgesetzt.)

6 Städtebauliche Planänderungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet 2 wurden übernommen. Zur Klarstellung wurde der Katalog der unzulässigen Nutzungen um die Nutzungsarten erweitert, die in der Baunutzungsverordnung aufgeführt, aber im Bebauungsplan bisher unerwähnt geblieben sind (Vergnügungsstätten und Wohnungen für bestimmte Personen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen sind unverändert übernommen worden.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung ist ergänzt worden, so daß Bauvorhaben bis max. 205 m Länge zulässig sind.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zwei überbaubare Grundstücksflächen entlang der Straße „Im Weiherfeld“ sind unverändert übernommen, eine Fläche für die Erweiterung ist neu aufgenommen und eine Fläche entlang der Landesstraße ist verändert worden.

6.5 Flächen für Leitungsrechte

Diese Festsetzungen sind neu aufgenommen worden. Die Lage der Leitungen ist vermessungstechnisch genau ermittelt worden. Die Festsetzungen entsprechen in ihrer Breite den erforderlichen, nicht überbaubaren Schutzzonen.

Im Bereich der überbaubaren Fläche ist die Überbaubarkeit der Leitungen im Grundsatz mit den Betreibern abgestimmt worden. Dies betrifft nicht die RMR-Leitung. Technische Einzelheiten müssen im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden. Deshalb ist das Leitungsrecht auch in den überbaubaren Flächen festgesetzt.

6.6 Abwasserkanal

Die genaue Lage des Abwasserkanals ist in die Planzeichnung eingetragen worden. Der Abwasserkanal ist und kann überbaut werden. Deshalb ist er auch in den überbaubaren Flächen festgesetzt.

6.7 Gewerbebahn

Die mögliche Trasse für die Gewerbebahn ist in der Erweiterungsfläche dargestellt. Die Gemeinde möchte sich damit die Option auf einen Bahnanschluß auch für das weiter südlich vorgesehene Gewerbegebiet „Weiherfeld 2“ offenhalten.

6.8 Altlastenkennzeichnung

Die im Änderungsgebiet liegende Altlastenzone 2 ist übernommen worden. Sie wurde nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, weil die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 als „von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche“ in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht korrekt gewesen ist.

6.9 Schallschutz

Nach Aussagen des Gutachters muss für die Erweiterungsfläche die Schallschutzwand soweit verlängert werden, dass der Freiraum zwischen den beiden Gebäuderiegeln geschlossen wird. Einzelheiten müssen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

6.10 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Überschrift wurde geändert, damit der eigenständige Charakter der Regelungen nach der Hessischen Bauordnung deutlich wird.

7 Landschaftsplanerische Planänderungen

7.1 Landschaftsplanerische Festsetzungen

In Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚Im Weiherfeld‘ sollen folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden:

- **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Schaffung eines durchgehenden, 20 m breiten Pufferstreifens zwischen L 3040 und Landdamm am Südostrand der geplanten Erweiterungsfläche

Dieser Pufferstreifen soll als naturnaher Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen und extensiven Rasen- oder Wiesenflächen gestaltet werden. Eine Versiegelung von Bodenflächen ist hier nicht zulässig.

Es sollen mindestens 70 einheimische großkronige Laubbäume der Artenliste 1 (s. Hinweise) mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm gepflanzt werden, um bereits frühzeitig eine Eingrünung der geplanten neuen Gebäude erreichen zu können. Die Baumstandorte werden mit Einzelsymbolen fixiert, um eine möglichst homogene und natürliche Anordnung zu erreichen.

Die Pflanzung dieser Laubbäume soll durch die Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen und Sträuchern der Artenliste 2 (s. Hinweise) auf mind. 60 % der Fläche des Pufferstreifens ergänzt werden.

Auf der restlichen Fläche (max. 40 %) soll eine Einsaat mit Rasen erfolgen. Durch eine entsprechende Pflege soll in den gehölzfreien Bereichen eine Extensivrasen- oder Wiesenfläche entstehen. Nach dem Schließen der Grasnarbe sollen diese Flächen maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden. In den Übergangsbereichen zu den Hecken sollte eine Mahd nur in 1-3-jährigem Turnus erfolgen, um die Entwicklung von Krautsäumen zu ermöglichen.

Mit dem Ziel einer frühzeitigen Eingrünung wird empfohlen, die Bepflanzung und die Ansaat in diesem Pufferstreifen bereits im Vorgriff, mindestens aber zeitgleich mit der Errichtung der neuen Baukörper durchzuführen. Der Pufferstreifen dient in Zusammenhang mit der geplanten Neuausweisung von Gewerbeflächen im Südosten (Gewerbegebiet ‚Im Käspfad‘) als Grünstäur zwischen den bebauten Bereichen.

- **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Anlage eines Puffer- und Pflanzstreifens zwischen dem nördlichen Bauteil und der L 3040. Dieser Pflanzstreifen soll auf mindestens 60 % der Fläche mit groß- und kleinkronigen Laubbäumen und einheimischen Sträuchern der Artenliste 3 (s. Hinweise) bepflanzt werden. Entlang der L 3040 soll die südöstlich des Gewerbegebietes bereits vorhandene Baumreihe fortgeführt werden.

Die restliche Fläche soll ebenfalls als Grünfläche gestaltet werden, eine Flächenversiegelung ist nicht zulässig. Es wird empfohlen, die gehölzfreien Flächen wie im Pufferstreifen südöstlich einzusäen und als extensive Rasenflächen / Wiesenflächen zu pflegen. Zierpflanzungen mit Stauden oder Rosen sind möglich.

- **Pflanzflächen**

Anlage von insgesamt 6 Pflanzinseln im Hofbereich zwischen den vier sich gegenüberliegenden Baukörpern. Diese Pflanzinseln sollen mit jeweils 2 großkronigen Laubbäumen der Artenliste 4 (s. Hinweise) mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm bepflanzt werden. Die Pflanzflächen sollen als offene, durchgehende Pflanzbeete gestaltet werden. Die Unterpflanzung der Bäume kann mit niedrigen Sträuchern, Bodendeckern und Stauden erfolgen.

7.2 Weitergehende Empfehlungen

- Die Sammlung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser
- Dezentrale Entwässerung und Versickerung von überschüssigem unbelasteten Niederschlagswasser in benachbarte Pflanzflächen, sofern dies die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet zulassen.
- Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster auf nicht von Schwerlastverkehr befahrenen Hofflächen und PKW-Stellplatzbereichen
- Fassadenbegrünung auf fensterlosen Fassadenfronten
- Dachbegrünungen, auch auf Teilflächen

7.3 Landschaftsplanerische Begründung

Die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚Im Weiherfeld‘ beinhaltet auf der Basis der bereits errichteten baulichen Anlagen eine Neuordnung und Erweiterung der Bauflächen der Fa. AWAL nach Osten.

Die Erweiterung erfolgt in eine Fläche, die regionalplanerisch bereits als Zuwachsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt ist. Auch der Flächennutzungsplan sieht hier eine Gewerbefläche vor. Für einen Teil dieser Zuwachsflächen liegt bereits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vor (Bebauungsplan ‚Käspfad‘).

Damit wird die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ‚Im Weiherfeld‘ vorübergehend am Ortsrand von Gustavsburg liegen. Mit Erschließung der angrenzenden Zuwachsflächen für Industrie und Gewerbe werden diese Flächen jedoch innerhalb eines größeren Gewerbeflächenkomplexes liegen.

Diesen Rahmenbedingungen trägt die Planung Rechnung. Es wird eine aus landschaftsplanerischer Sicht erforderliche Mindestdurchgrünung festgesetzt. Wesentlich ist insbesondere die Schaffung eines ausreichend breiten und bereits frühzeitig mit raumwirksamen Gehölzstrukturen bepflanzten Pufferstreifens am Ostrand der Erweiterungsfläche, der vorübergehend den Ortsrand von Gustavsburg bilden wird.

Nach der Bebauung der östlich angrenzenden Gewerbezuwachsflächen wird dieser Pufferstreifen als innere Durchgrünung und als Vernetzungselement zur Gliederung der großen Gewerbeflächen im Süden von Gustavsburg dienen.

Der Pufferstreifen weist eine Breite von durchgehend 20 m auf, ist damit im Regelfall um 5 m breiter, als der Gehölzstreifen, der im Landschaftsplan zum derzeit gültigen Bebauungsplan dargestellt ist.

Dieser Streifen ist im wesentlichen mit der sich nach Süden anschließenden Feldgemarkung höhengleich herzustellen. Erst an das im Norden angrenzende Baugrundstück ist zum Geländeausgleich eine Böschung im Verhältnis 1:3 anzulegen.

Eine durchgehende Bepflanzung dieses Pufferstreifens mit Gehölzen ist zum einen aufgrund einiger dieser Pufferstreifen querender Leitungstrassen nicht möglich. Zum anderen erscheint die geplante Gestaltung mit einem Wechsel aus groß- und kleinkronigen Laubbäumen, Sträuchern und extensiven Wiesen- und Saumflächen sowohl hinsichtlich des Landschaftsbildes, als auch hinsichtlich der Funktion als Lebensraum für Leben und Tiere als vorteilhafter.

Zudem ermöglicht diese Art der Gestaltung eine eventuelle Nutzung als Fläche für eine Versickerung / Rückhaltung anfallender Niederschläge.

Analog zum Landschaftsplan soll zwischen geplanter Bebauung und der L 3040 ein Pflanzstreifen mit der Anlage einer Baumreihe und weiteren Gehölzpflanzungen entstehen.

Abweichend von den Darstellungen des Landschaftsplanes zum derzeit gültigen Bebauungsplan ‚Weiherfeld‘ wird auf eine verbindliche Festsetzung von Dachbegrünungen verzichtet, da die Begrünung großer, in Leichtbauweise errichteter Hallenbaukörper, wie sie im Änderungs-/Erweiterungsbereich geplant sind, aus statischen Gründen nach Einschätzung der Gemeinde kaum durchführbar ist, bzw. zu nicht zumutbaren, erheblichen finanziellen Mehrbelastungen führen würde. Die Durchführung von Dach- und Fassadenbegrünungen - zumindest in Teilbereichen – bleibt jedoch als Empfehlung bestehen.

Die geplante Gewerbenutzung der Firma AWAL beansprucht große Flächen für die innere Verkehrsabwicklung und -andienung mit LKW. Eine innere Mindestdurchgrünung der Hofflächen wird mit sechs Pflanzflächen festgesetzt, die inhaltlich die im Landschaftsplan zum Bebauungsplan dargestellten Pflanzinseln zwischen den dargestellten Bauflächen und der Straße ‚Im Weiherfeld‘ aufgreift.

Aufgrund des großen Flächenbedarfes und des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades wird die Sammlung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser empfohlen.

Überschüssige unbelastete Niederschläge sollten versickert werden, sofern dies die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet zulassen. Gleichfalls wird empfohlen, wenig befahrene Hofflächen und Stellplatzbereiche mit versickerungsfähigem Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu gestalten.

7.4 Bewertung

Die mit der Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes ‚Weiherfeld‘ festgesetzten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege und zur Durchgrünung sichern ein Mindestmaß an naturschutzrechtlichem Ausgleich.

Eine Vollkompensation der mit den geplanten Baumaßnahmen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht erreicht werden.

Wesentlich ist dabei der vorgesehene, durchgängig 20 m breite bepflanzte Pufferstreifen am Ostrand des Erweiterungsgeländes. Die bereits in Verbindung mit dem Baugebiet Weiherfeld realisierte Feldholzneuanlage am Kostheimer Klauer stellt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Erweiterungsgebiet eine wichtige, externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dar, die die Verbesserung des Übergangs in die freie Landschaft zum Ziel hat.

Über den Änderungsbereich hinaus plant die Gemeinde die Erschließung weiterer Gewerbeflächen südlich im Bereich Käspfad, wo die Siedlungsentwicklung ihr dauerhaftes Ende finden wird.

Da der geplante Änderungsbereich damit dauerhaft innerhalb der geschlossenen Industrie- / Gewerbebereiche am Südrand von Gustavsburg liegen wird und zu einer Verdichtung bereits vorhandener und planungsrechtlich vorbereiteter Gewerbeflächen führt, ist der Verzicht auf eine Vollkompensation aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Das Vorhaben ist einer Ausweitung / Auslagerung von Gewerbeflächen in derzeit unberührte Landschaftsteile vorzuziehen.