



6 . AUSFERTIGUNG

Gemeinde Nauheim

**Bebauungsplan
„Feuerwehrgerätehaus“**

B e g r ü n d u n g

**planungsbüro für städtebau
basan_bauer**

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PA40006-P
Bearbeitet: Mai 2004
Geändert: November 2004

1 Zweck

Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf Flächen, die nordöstlich der Kläranlage bzw. unmittelbar südlich der neuen L 3040 liegen, einen neuen Feuerwehrstützpunkt errichten zu können.

2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) weist das Plangebiet insgesamt als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege aus. Zudem ist es mit der Flächensignatur „Bereich für die Grundwassersicherung“ überlagert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim stellt das Plangebiet insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Hinblick auf § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3 Bisher geltender Bebauungsplan

Die Grundstücke Flur 2 Nr. 75 - 78/1 gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verkehrswichtige Straße im Osten Nauheims“, der im Februar 1999 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt wurde und im März 1999 Rechtskraft erlangte. Dieser Bebauungsplan umfasst dabei die Flächen, die für den Bau der neuen L 3040 benötigt wurden. Außerdem sind, beiderseits der Trasse, als Ergebnis des landschaftspflegerischen Begleitplanes, die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Straßenbau vorgesehen.

Die o. g. Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind dabei als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Außerdem sieht der Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Flur 2 Nr. 78/1 den o. g. Anschluss des Groß-Gerauer Weges an die Landesstraße vor. Darüber hinaus ist der zwischen der L 3040 und dem geplanten Feuerwehrstützpunkt verlaufende Weg als Fläche für die Landwirtschaft - Weg festgesetzt.

4 Beschreibung und Bewertung

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt südlich der bebauten Ortslage von Nauheim unmittelbar an der neuen L 3040, die die Rüsselsheimer Straße im Norden mit der Darmstädter Landstraße (L 3482) verbindet. Ca. 250 m südwestlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Rüsselsheim-Darmstadt.

4.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie landschaftsplanerische Zielsetzung

Die Grundstücke Flur 2 Nr. 75 tw. sowie 76 - 78/1 stellen sich als artenarme Ackerbrache dar, wobei dieser Bereich völlig gehölzfrei ist. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstruktur ist anzunehmen, dass die Fläche nach dem Bau der L 3040 im Jahre 2002 offen gelassen und danach nur noch sporadisch gemäht wurde bzw. wird. In der Bestandskarte von 1999 des landschaftsplanerischen Gutachtens zum Landschaftsplan, der derzeit durch den Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main erstellt wird, ist diese Fläche noch als Ackerfläche kartiert. Unmittelbar südlich bzw. westlich dieser Fläche verläuft, durch einen unbefestigten Feldweg getrennt, ein Graben. Dieser ist Teil des örtlichen Grabensystems, das das auf den angrenzenden Flächen anfallende Oberflächenwasser dem Schwarzbach zuführt. Die südlichen Grabenflächen sind mit standortgerechter und einheimischen Gehölzen (zumeist Schwarz - Erle und div. Weiden - Arten) bestanden. Auch im Osten wird die o. g. Ackerbrache durch einen Graben begrenzt, der allerdings keine Verbindung zu den übrigen Gräben in diesem Bereich besitzt und deshalb augenscheinlich funktionslos ist. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2004 führten die gesamten Entwässerungsgräben kein Wasser. Unmittelbar südlich bzw. östlich an die Gräben angrenzend verlaufen asphaltierte Wege, die der Erschließung der in diesem Bereich von Nauheim gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen bzw. die Hauptzufahrt zum Kläranlagengelände bilden (dieses befindet sich unmittelbar westlich des Plangebietes). Dabei mündet der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg in Gegenlage der Straße „Im Rod“ auf die neue Landesstraße 3040. Im Norden wird die Brache durch einen Fuß-/Radweg begrenzt, der parallel zu der unmittelbar nördlich verlaufenden L 3040 geführt wird.

Südwestlich des Plangebietes liegt das Gelände der Kläranlage von Nauheim, das sich bis zum Schwarzbach hin erstreckt. So befinden sich in diesem Bereich u. a. das Zulaufpumpwerk, die Rechenanlage, das Vorklärbecken, mehrere Belebungsbecken, Nachklärbecken und Faulbehälter, aber auch verschiedene Betriebs- und Sozialgebäude sowie Garagen. Von diesen Anlagen abgesetzt, wurde auf den Flächen, die unmittelbar westlich an das o. g. Grundstück Flur 2 Nr. 74 angrenzen, in den letzten Jahren ein Regenüberlaufbecken errichtet.

Die Flächen, die östlich des Plangebietes liegen, werden ackerbaulich genutzt, wobei diese immer wieder von Gräben durchzogen sind, die oft mit Bäumen und Sträuchern bewachsen sind. Im Norden wird das Plangebiet, wie bereits erwähnt, durch die neue L 3040 begrenzt. Diese wurde als „Ersatz“ für die bisherigen Teilabschnitte der L 3040, die im Bereich der bebauten Ortslage verliefen (Bahnhofstraße, Königstädter Straße), errichtet. Dabei dienen diese Umbaumaßnahmen im Wesentlichen dazu, die innerörtlichen Straßen vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Gleichzeitig soll aber auch der Bahnübergang in der Bahnhofstraße beseitigt werden, wobei allerdings, zur Aufrechterhaltung der bestehenden Fuß-/Radwegeverbindungen, im Bereich der Gleisanlagen eine Unterführung errichtet werden soll.

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III B) und außerhalb des weiter südlich befindlichen Überschwemmungsgebietes des Schwarzbaches.

Landschaftsplanerisch ist das Plangebiet aufgrund der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen nur von geringer bis mittlerer Bedeutung. Auch die Lage an der L 3040 sowie der Kläranlage führt zu Beeinträchtigungen des Plangebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Hinsichtlich der Bewertung des Plangebietes für Natur und Landschaft ist jedoch zu beachten, dass vor allem die östlich angrenzende freie Feldflur mit ihren landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch die hier vorkommenden Gräben und Gehölzflächen für die örtliche Naherholung von Bedeutung sind. Im o.g. landschaftsplanerischen Gutachten werden diese Flächen als Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung in Bezug auf die örtliche Erholungsfunktion bewertet. Darüber hinaus werden die Flächen im o.g. Gutachten zumeist als „Fläche für die Landwirtschaft - Acker oder Grünland“ sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen als Hecke dargestellt. Weitere landschaftsplanerisch bedeutsame Darstellungen oder Restriktionen sind nicht vorhanden.

Das landschaftsplanerische Ziel bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes muss es daher vor allem sein, die Gebäude ausreichend zur freien Landschaft einzugrünen, um so mögliche Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die naturnahe Erholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu minimieren. Darüber hinaus sollte ein adäquater Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

5 Standortdiskussion

Welche städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründe zur Ausweisung des geplanten Standortes geführt haben bzw. weshalb sonstige Grundstücke innerhalb der bebauten Ortslage oder im Ortsrandbereich nicht in Frage kommen, sind der Standortdiskussion zu entnehmen, die auf Ebene der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung (Kapitel 3 des Erläuterungsberichtes) durchgeführt wurde.

Im Rahmen des Verfahrens wurde vonseiten der Naturschutzverbände als auch der Unteren Naturschutzbehörde der jetzt favorisierte Standort kritisiert. Unter Abwägung aller städtebaulicher, verkehrstechnischer als auch landschaftsplanerischer Belange und unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes, möglichst kurzfristig einen neuen Feuerwehrstandort anbieten zu können, wird auch weiterhin an dem favorisierten Standort und der in der Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Standortdiskussion festgehalten.

6 Planung

6.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Bisher ist das Feuerwehrhaus auf einem Grundstück untergebracht, das unmittelbar an der Waldstraße liegt („Feldchen“). Wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, beabsichtigt die Gemeinde Nauheim aber nunmehr, auf Flächen, die unmittelbar östlich der Kläranlage liegen, einen Neubau zu errichten. Diese Maßnahme wird notwendig, da das derzeit genutzte Gebäude aufgrund seines Bauzustandes saniert werden müsste. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung hat aber ergeben, dass die daraus resultierenden Kosten wesentlich höher liegen als diejenigen für die Errichtung

eines Neubaus. Da das vorhandene Feuerwehrhaus zudem innerhalb der bebauten Ortslage liegt, kann es dadurch zu Lärmbelästigungen der Anlieger kommen, wenn z. B. Übungen in den Abendstunden oder an Wochenenden durchgeführt werden müssen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb der geplante Standort für sinnvoll angesehen, da er zum einen ausreichenden Abstand zu immissionsempfindlichen Nutzungen, z. B. zu Wohnbebauung, einhält, andererseits ist aber aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an der neuen L 3040 auch weiterhin das kurzfristige Erreichen von Brandherden in der gesamten Ortslage über die L 3040 (neu) / Rüsselsheimer Straße, über die Mainzer Landstraße / Schillerstraße bzw. über Bahnhofstraße / Königstädter Straße auch weiterhin gewährleistet.

Um das notwendige Raumprogramm am vorgesehenen Standort unterbringen zu können, wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr/DRK-Heim ausgewiesen. Um den Entwurfsverfasser aber größtmögliche gestalterische Freiheiten hinsichtlich der Anordnung und Ausrichtung dieser baulichen Anlagen zu eröffnen, wird die in diesem Bereich vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche flächenhaft festgesetzt. Sie ist dabei so dimensioniert, dass neben den Fahrzeugboxen mit Lager und Werkstatt auch Schulungs- und Mannschaftsräume, Gruppenräume für die Jugendfeuerwehr, aber auch Büros, Umkleieräume mit Duschen und WC sowie eine Teeküche untergebracht werden können. Außerdem sollen am Südrand des Geländes, in einem eigenständigen Gebäude Räumlichkeiten für das DRK untergebracht werden. Um aber dennoch die bauliche Nutzung auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf 0,5 beschränkt, sodass maximal 50 % dieses Bereiches mit den o. g. baulichen Anlagen bebaut werden können. Da es allerdings notwendig ist, nicht nur die Zufahrtsbereiche zu dem Gebäude bzw. zu den notwendigen Stellplätzen, sondern auch die sonstigen Grundstücksfreiflächen, die z. B. für die Wartung von Gerätschaften oder als Abstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden, zu befestigen, enthält der Bebauungsplan eine klarstellende Regelung. So dürfen die Flächen, die für Garagen, für Stellplätze und deren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO benötigt werden, ebenfalls befestigt werden (Zulassung der Überschreitung der GRZ bis auf 0,95).

Weitergehende Regelungen, z. B. zur genauen Ausgestaltung des Gebäudes, werden im Hinblick auf die sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Restriktionen allerdings nicht getroffen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde vonseiten der Allgemeinen Landesverwaltung, Wasser- und Bodenschutz, angeregt, die Kläranlage nicht weiter zusätzlich zu belasten und daher das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in die freien Gräben mit Vorflut in den Schwarzbach einzuleiten. Darüber hinaus seien die Pkw-Parkflächen wasserdurchlässig herzustellen sowie die Zufahrts- und Hofflächen mit einer wasserdichten Befestigungsart zu versehen und über die Kläranlage zu entwässern. Diese Anregungen wurden zwischenzeitlich bei der Bearbeitung der Objektplanung auf Ebene des Bauantrages für das Feuerwehrgerätehaus bzw. das DRK-Heim bereits berücksichtigt.

Um das benötigte Raumprogramm auf den zur Verfügung stehenden Flächen unterbringen zu können, ist es darüber hinaus erforderlich, den Graben westlich des Groß-Gerauer Weges (Flur 2 Nr. 737 tw., 78/1 tw. sowie 689/3 tw.) zu beseitigen und zu entwiden. Da dieser Graben nur noch geringe Funktionen im Rahmen der Entwässerung besitzt und die potentiell ankommenden Wassermengen in den östlich des Groß-Gerauer Weges vorhandenen Graben umgeleitet werden können, hat die Allgemeine Landesverwaltung, Wasser- und Bodenschutz, eine Plangenehmigung in Aussicht gestellt. Auch eine notwendige Befreiung von den Verboten des § 70 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Uferbereich der Gräben erforderlich ist, wurde von der Allgemeinen Landesverwaltung, Wasser- und Bodenschutz, in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Befreiung wurde zusammen mit dem o. g. Antrag auf Plangenehmigung gleichzeitig eingereicht.

Entsprechend einer weiteren Anregung der Allgemeinen Landesverwaltung, Wasser- und Bodenschutz sowie des Regierungspräsidiums Darmstadt, wird in dem Bebauungsplan das vorhandene Risiko - Überschwemmungsgebiet von Rhein und Main gekennzeichnet. Innerhalb des gesamten Plangebietes ist bei einem Dammbruch des Rhein- bzw. des Maindeiches mit Überschwemmungen bis zu 2,5 m über Geländehöhe zu rechnen. Gemäß § 69 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes sind innerhalb dieser Gebiete bei Sanierung und bei Neubau geeignete bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmung zu verhindern. Ergänzend hierzu sollen Maßnahmen zur Reduzierung des denkbaren Schadensausmaßes vorgesehen werden. Hierzu zählen beispielhaft das Bauen von hochwassersicheren Lagerräumen, der Verzicht auf den Ausbau von Untergeschossen bzw. diese so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen, die Gebäude in statischer Hinsicht sowie die Auswahl geeigneter Baustoffe auf ein Hochwasser auszulegen, elektrische Verteileranlagen sowie Leitstelleneinrichtungen im Dachgeschoss zu installieren, in den betroffenen unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden vorzusehen und das Mobiliar mobil zu halten.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der zur Verfügung stehenden geringen Freiflächen sowie der erforderlichen Zufahrten und Aufstellplätze, die keine Heckenanpflanzungen zur Abgrenzung des Gebäudes ermöglichen, sieht der Bebauungsplan zur Eingrünung des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses Einzelbaumpflanzungen vor. So sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr/DRK-Heim 20 und innerhalb des östlich angrenzenden Grabens 11 hochstämmige Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Bebauungsplan setzt hierbei eine Auswahlliste fest, die ausschließlich großkronige Bäume beinhaltet, sodass eine ausreichende Eingrünung gewährleistet werden kann. Auch die Festsetzung einer Mindestpflanzqualität mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm sowie die Festsetzung, dass die Einzelbäume in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5 qm Größe anzupflanzen sind, sichert eine mittelfristige Eingrünung.

6.3 Verkehrserschließung

Wie bereits erwähnt, liegt der neue Feuerwehrstützpunkt unmittelbar an der L 3040 (neu), sodass er in ausreichendem Umfang an die überörtlichen Straßen angebunden ist, über die auch sämtliche innerörtliche Straßen von Nauheim erreicht werden können. Um dabei ein problemloses Befahren mit Feuerwehrfahrzeugen, z. B. bei Begegnungsverkehr bzw. bei Rettungseinsätzen, gewährleisten zu können, wird der Anschlussbereich des Groß-Gerauer Weges an die Landesstraße entsprechend dimensioniert. Zudem wird der vorhandene Fuß-/Radweg, der zwischen dem geplanten Feuerwehrstandort und der Landesstraße verläuft, bauplanungsrechtlich abgesichert. Damit aber auch zukünftig eine gefahrlose Querung des Einmündungsbereiches L 3040 / Groß-Gerauer Weg („Kuppenlage“) durch Fußgänger und Radfahrer möglich ist, wird der im Bebauungsplan festgesetzte entsprechende Wegeabschnitt deshalb im Bereich der Einmündung in einem Abstand von 1,5 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße geführt.

7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Obwohl durch den Bebauungsplan keine hochwertigen Biotop- und Nutzungsstrukturen betroffen sind, kommt es durch die relativ hohe Bodenversiegelung zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich vor allem auf die Schutzgüter „Boden“ sowie „Wasser“ und geringfügig auf das Schutzgut „Fauna“ negativ auswirken. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ sind aufgrund der örtlichen Situation gering einzustufen. Die Eingriffe auf das Schutzgut „Landschaftsbild und naturnahe Erholung“ können durch das Anpflanzen der hochstämmigen Einzelbäume minimiert werden.

Wie der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen ist, kommt es durch die planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangebietes nicht kompensiert werden können. Insgesamt kommt die o. g. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu einem Biotopwertdefizit von 66.817 Wertpunkten.

Dieses Biotopwertdefizit soll durch die Heranziehung des entsprechenden Anteils des Ökokontos nach § 6 b HENatG abgeglichen werden. Im Frühjahr 2004 hat die Gemeinde Nauheim verschiedene Maßnahmen im Bereich des Nauheimer Oberwaldes zur Aufnahme auf das Ökokonto beantragt. Hierbei handelt es sich um die Umgestaltung von Fichten- zu Eichenbeständen auf einer Gesamtfläche von 3,7 ha, die sich im Besitz der Gemeinde Nauheim befinden. Die im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochenen und von dem Forstamt Mörfelden-Walldorf eingereichten Maßnahmen besitzen eine Gesamtaufwertung von 330.000 Wertpunkten. Durch dieses Aufwertungspotenzial soll das o. g. Biotopwertdefizit des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ anteilmäßig kompensiert werden. Da mit der Umsetzung der Maßnahmen erst im Jahr 2005 begonnen werden soll (entsprechende Mittel sind im Waldwirtschaftsplan 2005 bereits eingestellt), sind die Maßnahmen noch nicht auf dem Ökokonto verbucht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde sich darauf verständigt, dass die Gemeinde Nauheim der Unteren Naturschutzbehörde bei Einreichung des Bauantrages eine verbindliche Absichtserklärung zur Durchführung der Maßnahmen übergibt, um so die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu sichern.

Ergänzend zu den vorgesehenen Eingriffen innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes seitens der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass der südlich des Plangebietes liegende gehölzbestandene Graben nach § 15d des Hessischen Naturschutzgesetzes einen besonderen Schutz genieße. Eine Beseitigung oder nachhaltige Beeinträchtigung - welche durch das Heranrücken der baulichen Anlagen des Feuerwehrgerätehauses sowie des DRK-Heimes einhergeht - sei nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Nach Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde diese Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 15d Abs. 1 in Aussicht gestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 15d Abs. 2 HENatG gestellt. Der hierin ermittelte Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. die Beeinträchtigungen des besonders geschützten Biotops werden über zwei zusätzliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Zum einen wird ein teilweise funktionaler Ausgleich gewährleistet, da der Graben entlang der östlichen Grenze des hier zur Disposition stehenden Bebauungsplanes Feuerwehrgerätehaus (Flur 8 Nr. 216 tw.) weiter aufgewertet wird. Der Bebauungsplan sieht als Übergang zwischen der Verkehrsgrünfläche und dem Entwässerungsgraben schon jetzt das Anpflanzen von Einzelbäumen vor. Zusätzlich zu diesen Einzelbäumen wird im Ausnahmeantrag eine zweireihige Heckenpflanzung aus standortgerechten und einheimischen Gehölzen vorgesehen, um den gehölzfreien Entwässerungsgraben weiter aufzuwerten.

Da dieser funktionale Ausgleich jedoch das ermittelte Defizit nicht vollständig kompensieren kann, wurde eine weitere Ersatzmaßnahme erforderlich. So sieht der o.g. Antrag als weitere Maßnahme das Anpflanzen von Obstbäumen im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles „Seichböhl von Nauheim“ vor. Innerhalb des Flurstücks Gemarkung Nauheim Flur 13 Nr. 81, welches sich im Besitz der Gemeinde Nauheim befindet, ist die Entwicklung einer extensiven Obstwiese vorgesehen. Diese Maßnahmen führen zu einer Aufwertung des geschützten Landschaftsbestandteiles, welcher geprägt wird durch den vorhandenen Obstbaumbestand.

8 Städtebauliche Daten

Gesamtgröße	0,85 ha
Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr	0,58 ha
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,08 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,19 ha

9 Ver- und Entsorgung

9.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Versorgungsnetzes. Versorgungsträger ist dabei das Überlandwerk Groß-Gerau GmbH, das auch die Planung übernimmt.

9.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes. Der Trink- und Brauchwasserbedarf wird dabei durch das Wasserwerk Gerauer Land gewährleistet.

Es ist geplant, das zukünftige Feuerwehrgerätehaus an das bestehende örtliche Kanalnetz anzuschließen. Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur Kläranlage ist damit eine gesicherte Abführung der innerhalb des Plangebietes anfallenden Abwässer gewährleistet.

In den geringen baulichen Möglichkeiten, die durch diesen Bebauungsplanentwurf geschaffen werden, wird keine „wesentliche Siedlungszunahme“ i. S. d. Kriterienkataloges zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen, sodass auch die zukünftig zu erwartenden Wasser- bzw. Abwassermengen nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung der vorhandenen Systeme führen werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, detaillierte wasserwirtschaftliche Nachweise i. S. d. o. g. Kriterienkataloges zu erstellen.

Die Löschwasserversorgung kann durch einen Anschluss an die im Groß-Gerauer Weg verlaufende Wasserleitung DN 150 GGG des Wasserwerkes Groß-Gerauer Land gewährleistet werden.

10 Altablagerungen

Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten oder Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Gemäß des Altablagerungskatasters der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLfU) ist aber das heutige Kläranlagengelände als Altfläche einzustufen, da auf dieser Fläche in den Jahren 1965 - 1968 Bauschutt eingelagert wurde (Schlüsselnr. 433009000007).

11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Seit dem 28.07.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (UVP-Gesetz) in Kraft. Danach ist auch bei Bebauungsplänen, welche städtebauliche Vorhaben ermöglichen und zudem die gemäß der Anlage 1 des o. g. Gesetzes eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm überschreiten, zunächst eine Vorprüfung dahingehend durchzuführen, inwieweit eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Da allerdings durch den vorliegenden Bebauungsplan dieser Schwellenwert nicht erreicht wird, wird im Rahmen dieses Planverfahrens keine UVP durchgeführt.

Anlagen

- Bestandskarte
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

01. Juni 2005

Fischer
Bürgermeister

