

Gemeinde Mainhausen

Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“

Begründung Entwurf

**Fassung vom 04.06.2020
(zuletzt geändert am 07.07.2020)**

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 2 von 18

Teil C: Begründung des Bebauungsplanentwurfes	4
1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
1.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation	4
1.2 Zielsetzung der Planung	4
2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	5
3 Städtebauliches Konzept	6
3.1 Nutzungseignung	6
3.2 Städtebauliches Umfeld	6
3.3 Städtebauliche Konzeption	6
3.4 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	7
3.5 Verkehrstechnische Erschließung	8
3.6 Stadttechnische Erschließung	9
4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	11
4.1 Raumordnung und Landesplanung	11
4.2 Flächennutzungsplanung	11
5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	13
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
5.1.4 Verkehrsflächen und -anlagen	14
5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung	15
5.1.6 Bedingte Festsetzung	15
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten	15
5.2.2 Einfriedungen	15
5.2.3 Werbeanlagen	16
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	16
5.3.1 Wasserrechtliche Bestimmungen	16
5.3.2 Umgestaltung Anschlussstelle Ostring/Mainflinger Straße	16
5.4 Hinweise	17
Teil D: Quellen	18

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 3 von 18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (Planstand 31.12.2019, ohne Maßstab), rot: Plangebiet /11/12

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Grünordnungsplan
Anlage 2	Artenschutzbetrachtung
Anlage 3	Geo-/Umwelttechnischer Bericht
Anlage 4	Gebäudeschadstoffkataster
Anlage 5	Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Anlage 6	Schallimmissionsprognose nach TA Lärm
Anlage 7	Lage- und Übersichtsplan

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 4 von 18

Teil C: Begründung des Bebauungsplanentwurfes**1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung****1.1 Planungserfordernis und planungsrechtliche Situation**

Die Gemeinde Mainhausen verfügt mit ihrem Gewerbegebiet Ostring über gewerbliche Flächen in guter Lage im verdichteten Großraum Frankfurt am Main/Aschaffenburg. Im Gewerbegebiet befindet sich das Plangebiet, auf dem sich ein Gärtnereibetrieb befindet, der nur noch in geringem Maße genutzt wird.

Die Firma NTS – National Transport Service GmbH, seit 1990 ansässig im Industriegebiet Rodgau, plant auf der besagten Fläche den Bau eines Logistikzentrums. Für die Schaffung von Baurecht und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Logistik“ wurde mit dem Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 19. März 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann von den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Belange des Umweltschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ermittelt und als nicht beeinträchtigt bewertet.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der aktuelle Flächennutzungsplan berichtigt. Er weist bisher auf dem Plangebiet ein Sondergebiet für Garten- und Landschaftsbau aus. Das Gebiet wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Logistik festgelegt.

1.2 Zielsetzung der Planung

Mit dem Bauvorhaben soll die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des ca. 3,9 ha großen Areals an der Mainflinger Straße, Ecke Ostring durchgeführt werden. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von Lagerhallen und einem Bürogebäude sowie benötigter Nebenanlagen zu schaffen. Dabei werden gemäß den Vorschriften des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Logistik“ folgende Planungsziele konkretisiert: Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes und Ausbildung einer gewerblich geprägten, jedoch städtebaulich hochwertigen Ortseingangssituation.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 5 von 18

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Logistik“ umfasst das Flurstück 65 der Gemarkung Zellhausen auf einer Gesamtfläche von ca. 3,9 ha und ist begrenzt durch:

- die Trasse der Mainflinger Straße im Norden,
- die Waldfläche der Sendeanlage Mainflingen im Osten,
- die Verkehrsflächen eines Ausläufers des Ostrings im Süden und
- die Verkehrsflächen des Ostrings im Westen, der die gebietsinterne Haupteinschließung des Gewerbegebietes bildet.

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Mainhausen im Gewerbegebiet Ostring an der Ausfallstraße Mainflinger Straße. Das Gewerbegebiet bildet den östlichen Abschluss des Siedlungsgebietes.

Das Gelände ist nahezu eben. Es neigt sich geringfügig in Richtung Westen und weist entlang des Ostrings eine Höhe von ca. 111,76 m ü. NHN bis ca. 112,32 m ü. NHN auf. An der östlichen Grenze des Plangebietes, auf der Nord-West-Ring-Straße, sind die Höhen von 112,30 m ü. NHN bis 112,88 m ü. NHN. Es besteht ein Höhenunterschied von maximal 1,12 m bezogen auf die Maße der Grenzen des Plangebietes.

2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Gärtnereibetrieb mit Gewächshäusern und Außenanlagen für die Pflanzenanzucht. Der Betrieb steht seit längerem leer und die Anzuchtanlagen im Außenbereich sind verwaist. Das ca. 3,9 ha große Gebiet bildet mit seiner Lage an der Grenze des Siedlungsgebietes von der Gemeinde Mainhausen den Ortseingang und prägt dessen Erscheinungsbild.

Bei dem städtebaulichen Umfeld handelt es sich im Westen und Süden um ein Gewerbegebiet mit einer überwiegend homogenen Struktur. Die Grundstücksgrößen fallen weitestgehend kleinteilig aus, bis auf eine großzügige Fläche der Firma ANWR. Im Norden des Plangebietes grenzt die Kreisstraße K 185, Mainflinger Straße und anschließend eine Grünfläche bis zum Schleifbach an.

Östlich des Plangebietes grenzt unmittelbar Wald und hinter diesem, in etwa 300 m Entfernungen, die Sendeanlage Mainflingen an. Die nächstgelegene Wohnbebauung innerhalb eines Wohngebietes befindet sich westlich entlang der Obergärtner Straße in ca. 275 m Entfernung zur Grundstücksgrenze der geplanten Logistikhalle.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 6 von 18

3 Städtebauliches Konzept**3.1 Nutzungseignung**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Mainhausen, im Gewerbegebiet Ostring. Es handelt sich um ein erschlossenes Gebiet mit direktem Anschluss über die Kreisstraße K°185. Das Gewerbegebiet wird bisher durch einen großen Standort der Firma ANWR geprägt. Neben diesem befinden sich weitere, deutlich kleinere Betriebe im Gewerbegebiet. Das Plangebiet bildet nach der Fläche für die Firma ANWR das größte Grundstück im Gewerbegebiet.

Ziel ist es, die gegenwärtig brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße K 158, die eine Erschließung des Gebietes und den Anschluss an das Fernverkehrsnetz ermöglicht (über die L 2310 mit Anschluss an die A 45), ist das Plangebiet für die Errichtung eines Logistikzentrums geeignet. Weiterhin werden durch den Standort im Gewerbegebiet Schallemissionen durch den erhöhten Lieferverkehr toleriert.

Ergänzend besteht mit der Haltestelle „Zellhausen Ostring“ für die Belegschaft eine Anbindung an den ÖPNV.

Für die Einschätzung der Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter im Rahmen des Planvorhabens wurde im Vorfeld des Bebauungsplans eine Einzelfallprüfung nach § 13a Absatz 1 Nr.2 BauGB durchgeführt. Es konnten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden.

3.2 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Ostring, welches durch eingeschossige Lagerhallen bis etwa sieben Meter, mit angrenzenden zwei- bis dreigeschossigen Bürogebäuden ergänzt wird. Eine Ausnahme bildet die Fläche der Firma ANWR. Deren Hallen sind ohne Berücksichtigung von Aufbauten ca. 16 Meter hoch und die Bürogebäude haben vier Geschosse.

Das Gewerbegebiet bildet, aus dem Osten von Mainflingen kommend, die Ortseingangssituation des Ortsteils Zellhausen der Gemeinde Mainhausen. Daher ist ein städtebaulich akzeptables Erscheinungsbild anzustreben.

3.3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, zum einen die ortsbildprägende Fläche einer dauerhaften Nutzung zuzuführen und zum anderen durch ein gepflegtes städtebauliches Erscheinungsbild der Lage am Ortseingang Zellhausen gerecht zu werden.

Bisher befinden sich auf der Fläche des Plangebietes die baulichen Anlagen eines Gärtnereibetriebes. Dazu gehören Gewächshäuser, die zwischen 1959 und 1990 sukzessive erbaut wurden sowie zwei Wohnhäuser aus dem Jahr 1959. Weiterhin umgibt die Gebäude ein großflächiger Außenbereich, auf dem Pflanzen aufgezogen wurden. Dieser wird durch eine

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 7 von 18

Vielzahl an Pflanzkübeln und einer bodenbedeckenden Folie geprägt. Sowohl die Gebäude als auch der Außenbereich werden weitestgehend nicht mehr genutzt und das Gebiet wirkt ungepflegt.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsgebietes ist im Plangebiet ein Logistikzentrum mit einer großen Logistikhalle, einer vorgelagerten kleineren Umschlaghalle und einem angrenzenden Bürogebäude vorgesehen. Darüber hinaus werden kleinere Nebenanlagen auf der Fläche umgesetzt, die sich als notwendig für den laufenden Betrieb erweisen.

Die Firma NTS sieht für ihr Logistikzentrum vor, die Logistikhalle als größte Gebäudeeinheit entlang des Ostrings zu bauen. /5/ Die Fassaden der beiden Hallen in Richtung der Kreisstraße werden durch verschiedene Gestaltungselemente aufgelockert. Entlang der östlichen Längsachse, die dem Gewerbegebiet zugewandt ist, wird die Logistikhalle durch vertikale Fenster gegliedert. Die östlichen Fassaden, die dem angrenzenden Wald zugewandt sind, nehmen sich durch eine horizontale Gliederung gegenüber der Umgebung zurück.

Das Vorhaben auf dem Plangebiet fügt sich in die umgebende, weitestgehend homogene, Struktur des Gewerbegebiets durch ein helles Erscheinungsbild und der Aufnahme der Höhen des ANWR-Areals ein. Durch die Zurücksetzung des höchstens Baukörpers zur Mainflinger Straße wird die dominante Wirkung des Gebäudes gemildert. Mit Hilfe der Fassadengestaltung entsteht ein städtebaulicher Mehrwert für die Ortseingangssituation von Zellhausen.

Die Erschließung des Areals als Ein- und Ausfahrt erfolgt über die östlich anliegende Nord-West-Ring-Straße. Zum westlich angrenzenden Ostring wird eine weitere Ausfahrt geschaffen, sowie eine separate Zufahrt für die Feuerwehr. Stellplätze für Lkw, Pkw und Fahrräder werden im östlichen Teil des Plangebietes realisiert. Gebietsumlaufend finden sich Grünflächen, die für ein gepflegtes Erscheinungsbild sorgen und eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers der Dachflächen ermöglichen.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze werden im Nordosten des Plangebietes realisiert. Die Pkw-Stellplätze werden mit Hilfe von Bäumen gegliedert. Es werden Stellplätze für E-Autos mit entsprechender Ladestation eingerichtet.

Die Fahrradabstellplätze werden angrenzend an die Pkw-Stellplätze umgesetzt. Getrennt durch eine Grünfläche erfolgt im Südosten des Plangebietes die Einrichtung von Lkw-Stellplätzen.

3.4 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande des Siedlungsgebietes und grenzt im Osten an die Waldflächen der Sendeanlage Mainflingen und im Norden an Grünflächen mit dem anschließenden Schleifbach. Die sich im Osten hinter den Waldflächen befindliche Sendeanlage Mainflingen gehört zum FFH-Gebiet Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen.

Westlich des Plangebietes befinden sich entlang des Schleifbachs Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Zellerbruch von Seligenstadt und Zellhausen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 8 von 18

Die Vorhaben innerhalb des Plangebietes sollen sich in die bestehenden Strukturen von Natur und Landschaft sowie den anthropogen geprägten Bereichen einfügen. Hierfür sind die grünordnerischen Ziele und artenschutzrelevanten Belange in konkrete Maßnahmen umzusetzen. Dazu werden Festsetzungsvorschläge unterbreitet, deren Übernahme als zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan angeregt wird.

3.5 Verkehrstechnische ErschließungBestehende Erschließung

Das Plangebiet wird über den Ostring und die Nord-West-Ring-Straße erschlossen. Diese münden in die Mainflinger Straße, welche als Kreisstraße klassifiziert ist und das Gebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz anschließt. Die nächsten Fernverkehrsstraßen sind die L°2310 und die L 3065, die die Anbindung an die A 3 sowie die A 45 gewährleisten.

An der Mainflinger Straße befinden sich in 60 m Entfernung zum Plangebiet die ÖPNV-Haltestelle „Zellhausen Ostring“ mit Anschluss an die Buslinie Nr. 58. Das erhöht die Attraktivität des Gebietes für die Beschäftigten und fördert deren umweltfreundliches Mobilitätsverhalten.

Geplante Erschließung

Die Erschließung des Areals erfolgt über die östlich angrenzende Nord-West-Ring-Straße und den westlich angrenzenden Ostring. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens an Lkws, sind zukünftig auf der Mainflinger Straße eine Rechts- sowie eine Linksabbiegerspur vorgesehen. Um dem Schwenkradius der ein- und ausfahrenden Lkw ausreichend Raum zu bieten, wird auf dem Ostring eine zusätzliche Fahrbahn für rechtsabbiegende Lkw in Betracht gezogen (siehe Pkt. 5.1.6). Die Planung sieht vor, diese zusätzliche Fahrspur auf dem Grundstück des Plangebietes zu realisieren. Für den Erhalt der Verkehrssicherheit der Fußgänger und Radfahrer entlang der Mainflinger Straße wird die Herstellung einer Verkehrsinsel zwischen der Links- und Rechtsabbiegenden Spur auf dem Ostring in Betracht gezogen. (Vgl. Anlage 7 Lage- und Übersichtsplan)

Innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich private Verkehrsflächen umgesetzt. Im Süden werden entlang der Logistikhalle die Feuerwehrflächen mit Zufahrten und Aufstellflächen realisiert. Der Feuerwehr wird dadurch eine vollständige Zugänglichkeit aller baulichen Anlagen des geplanten Gebäudekomplexes ermöglicht.

Im Osten erfolgt die Umsetzung von Stellplatzflächen für Pkw und Fahrräder sowie Lkw. Die genaue Anzahl der Stellplätze ergibt sich anhand der Stellplatzsatzung und in Abstimmung mit der Gemeinde Mainhausen. /1/

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 9 von 18

3.6 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch äußerlich bereits erschlossen. Die Haupttrassen verlaufen in den anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern sie innerhalb des Plangebietes auf privaten Flächen liegen werden sie mit Leitungsrechten gesichert.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Trinkwasser wird mit dem Anschluss an das angrenzende Leitungssystem im Ostring gewährleistet.

Es befinden sich auf dem Ostring innerhalb von 300 m zwei Hydranten (DN 200), die aufgrund ihrer möglichen Entnahmemenge für Löschzwecke zur Verfügung stehen können.

Grundstücksentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene öffentliche Kanalisation im Trennsystem im Ostring. Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung kann gewährleistet werden. Der Anschlusspunkt sowie etwaige Einleitbeschränkungen sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Durch die Erweiterung der vorhandenen versiegelten Flächen ist mit einem erhöhten Abfluss von Oberflächen- beziehungsweise Niederschlagswasser im Gebiet zu rechnen. Dies macht eine Prüfung zur Regenrückhaltung z. B. in Form eines Regenrückhalte-/Versickerungsbeckens erforderlich. Um einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers in den öffentlichen Kanal sicherzustellen, wird die Menge, welche über den Regenwasserkanal eingeleitet werden kann, geprüft. Die Regenrückhaltung ist entsprechend auf dem Gelände sicherzustellen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser (Abflüsse von Hof-/Verkehrsflächen) ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation (Trennsystem) der Gemeinde einzuleiten. Über die öffentlichen Regenwasserkanäle wird das Wasser in ein nahes Oberflächengewässer transportiert und dort eingeleitet. Der Anschlusspunkt ans öffentliche Kanalnetz sowie etwaige Einleitbeschränkungen sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachoberflächen ist, soweit möglich, ortsnahe auf dem Baugrundstück zu versickern. Alle Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasser (MHGW) von 1,0 m aufweisen. Darüber hinaus sind Nachweise zur Behandlungsbedürftigkeit des zu versickernden Niederschlagswassers nach DWA-M 153 zu führen.

Falls die Versickerung des Niederschlagswassers von den Dachflächen nicht oder nur teilweise auf dem Baugrundstück realisierbar ist, so sind diese Abflüsse, gemeinsam mit dem behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser, in die öffentliche Regenwasserkanalisation (im Trennsystem) einzuleiten.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 10 von 18

Die jeweils gültige Entwässerungssatzung der Gemeinde Mainhausen ist zu beachten. Insbesondere ist zu Prüfung, ob das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser mit einer Vorrichtung z. B. einer Behandlungseinrichtung ausgestattet werden müssen, welche das Einleiten von Öl-/Benzin-/Wassergemisch unterbindet.

Der Anschluss an den bereits vorhandenen Hauptwasserkanal für Schmutz- und Regenwasser, inklusive aller Planungs- und Genehmigungskosten, ist auf Kosten des Anschlussnehmers auszuführen.

Löschwasserrückhaltung

Falls damit zu rechnen ist, dass im Gebiet im Brandfall kontaminiertes Löschwasser in großen Mengen zurückgehalten beziehungsweise aufgenommen werden muss, wird empfohlen für die Löschwasserrückhaltung entsprechende Maßnahmen im betreffenden Baugebiet vorzusehen. Es hat sich hierbei bewährt, die einzelnen Planungsphasen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und der Brandschutzdienststelle durchzuführen. Es ist zwingend zu verhindern, dass Löschwasser unkontrolliert in den Regenwasserkanal eingeführt wird.

Stromversorgung

Die Erschließung des Plangebietes kann durch die Neuverlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb des Gebietes mit Anschluss an die bestehenden Medien im öffentlichen Straßenraum der Nord-West-Ring-Straße erfolgen. Dort befinden sich zwei Mittelspannungskabel, sowie ein Niederspannungskabel. Gegenwärtig befindet sich der Hausanschluss für das Niederspannungskabel an der südöstlichen Spitze des Plangebietes.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück 66 der Gemarkung Zellhausen befindet sich eine Stromstation.

Die Verlegung von Kabeln erfolgt generell in Gehwegen bzw. in Randlagen von Mischverkehrsflächen. Einfahrten und Straßenquerungen sind dabei zu verrohren. Zur Kabellegung in privaten beziehungsweise nicht öffentlichen Erschließungsstraßen werden den Leitungsträgern Leitungsrechte eingeräumt.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet kann über einen Anschluss an die bestehenden Trassen in den öffentlichen Verkehrsflächen versorgt werden.

Telekommunikationsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes kann durch die Neuverlegung von Kabeln und Leitungen innerhalb des Gebietes mit Anschluss an die bestehenden Medien im öffentlichen Straßenraum erfolgen.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 11 von 18

Abfallentsorgung

Die Befahrung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ist bei der vorgesehenen Linienführung ohne Einschränkung gegeben.

Stadtbeleuchtung

Die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden bestehenden Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Beleuchtung.

Die Beleuchtung der innerbetrieblichen Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage der entsprechenden Normen und Richtlinien, bei geeigneter Anzahl, Auswahl der Beleuchtungskörper und Platzierung. Dabei ist die Lichtlenkung so aufzubauen, dass nur die zu beleuchtenden Bereiche künstlich beleuchtet werden. Eine Beleuchtung der angrenzenden Gehölzstrukturen ist zu vermeiden.

Elektromobilität

Innerhalb der Stellplatzflächen für Pkw sind Ladestationen für E-Autos vorgesehen. Im Falle einer Umsetzung sind die Brandschutzvorgaben für Elektrofahrzeuge und ihre Stellplätze gemäß des Brandschutznachweises zu beachten.

4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen**4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000, unter Berücksichtigung der inhaltlichen Änderungen aus dem Jahr 2018 /7/, hat keine direkten Auswirkungen auf das Plangebiet. Er sieht für die Gemeinde Mainhausen keine eigenen Entwicklungspunkte vor. Die Gemeinde befindet sich im Einflussgebiet des Mittelzentrums Seligenstadt im Agrarischen Vorzugsraum. Der Entwurf für die 4. Änderung des LEP vom Februar 2020 /8/ verweist weiterhin bei Seligenstadt auf die Lage im Verdichtungsraum entlang des Mains. Für Mainhausen bedeutet das ebenfalls die Lage im Verdichtungsraum beziehungsweise unmittelbar daran anschließend.

Gemäß der dritten Fortschreibung aus dem Jahr 2018 liegt Mainhausen in einem ökologischen Schwerpunktraum des Verbundes für Trockenlebensräume. Östlich des Plangebietes befindet sich einer der Kernräume des Biotopverbundes.

Der Regionalplan ist im Planungsverband Südhessen auch zugleich der Flächennutzungsplan. Er wird im nachfolgenden Abschnitt erläutert.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Regionale Flächennutzungsplan Südhessen 2010 mit Planstand vom 31.12.2019 enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“. Umgeben ist er südlich und westlich von

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 12 von 18

ausgewiesenen Gewerbeflächen. Im Norden grenzt an das Plangebiet gemäß dem Flächennutzungsplan ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz einschließlich eines Vorranggebietes für den Regionalparkkorridor. Ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug in dem sich mit der Sendeanlage Mainflingen ein Vorranggebiet Bund (besondere Rechte des Bundes) befindet, grenzt im Osten an das Plangebiet. (S. Abbildung 1).

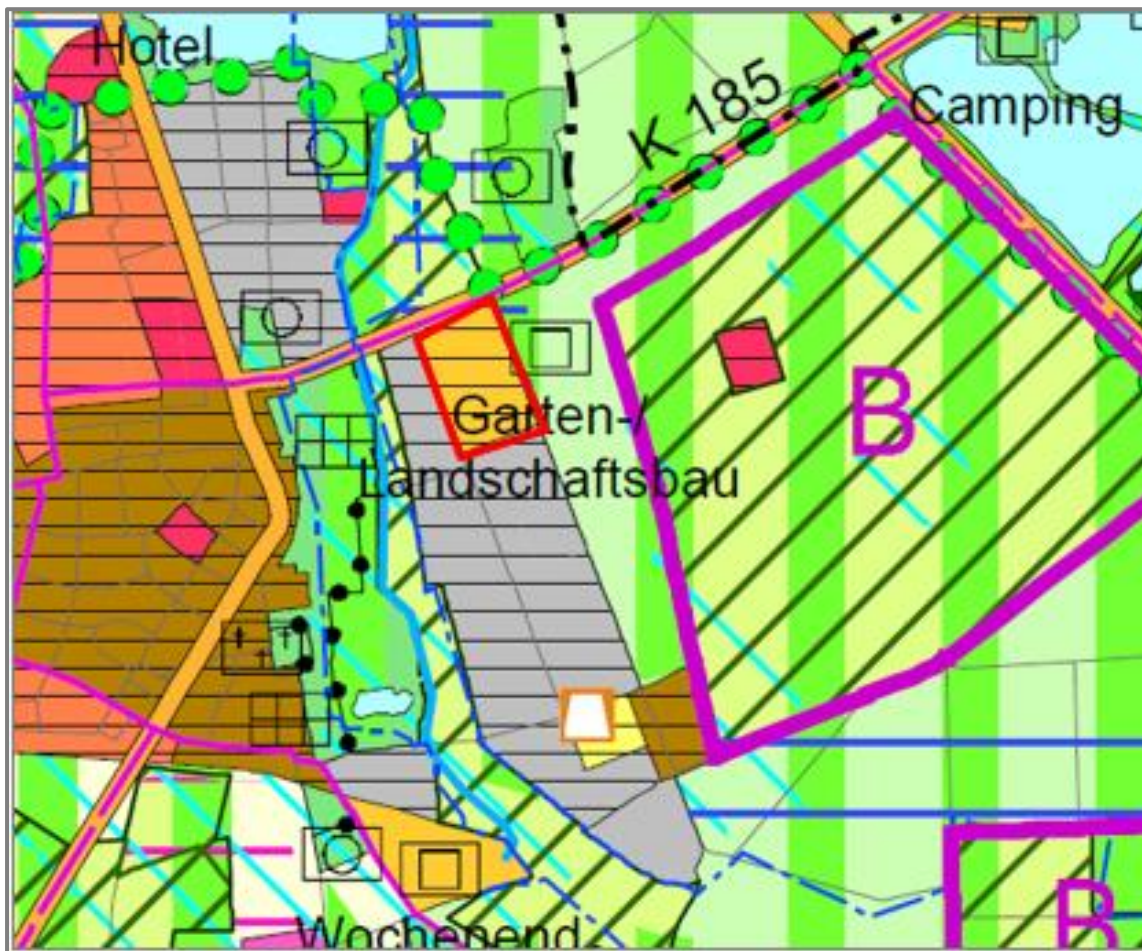


Abbildung 1: Ausschnitt Hauptkarte Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (Planstand 31.12.2019, ohne Maßstab), rot: Plangebiet /11/

Die im Flächennutzungsplan bestehende Zweckbestimmung Garten und Landschaftsbau wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Berichtigung in die Zweckbestimmung Logistik angepasst.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 13 von 18

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik festgesetzt. Die im Flächennutzungsplan bestehende Zweckbestimmung Garten und Landschaftsbau wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Berichtigung in die Zweckbestimmung Logistik angepasst.

Die Ausweisung des Schwerpunktes ‚Logistik‘ für das Sondergebiet wird durch die verkehrliche Lage an der Kreisstraße Mainflinger Straße, mit Anschluss an das Fernverkehrsnetz, begünstigt.

Für die Umsetzung der Eigenart eines Sondergebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zur Durchführung von Speditions-, Lager und Frachtführertätigkeiten einschließlich aller dazugehörigen Nebentätigkeiten zulässig. Damit sind insbesondere solche Betriebe zulässig, die die Funktion Anlieferung, Zwischenlagerung, Kommissionierung/Konfektionierung und Auslieferung von Gütern erfüllen. Ergänzend zu den o. g. Betrieben und Anlagen sind die notwendigen Verwaltungs-, Sozial- und Verpflegungsräume bzw. -gebäude zulässig.

Die Festsetzung der aufgeführten Nutzungsformen gewährleistet, dass sich das Sondergebiet sowohl städtebaulich als auch von seinen möglichen Nutzungen in das bestehende Gewerbegebiet einfügt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet wird über die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen und der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Grundflächenzahl

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für das Planungsgebiet eine mit dem umliegenden Gewerbegebiet vergleichbare Dichte angestrebt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 soll einerseits den spezifischen Nutzungsanforderungen eines Logistikzentrums gerecht werden und zum anderen werden damit Aspekte des Boden- und Klimaschutzes auf dem Grundstück ausreichend berücksichtigt.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Abgeleitet aus der Zweckbestimmung der geplanten Logistikhalle und den dafür gängigen Gebäudehöhen wird als Gebäudehöhe eine Höhe von 16 m Oberkante Attika festgesetzt. Die Höhe orientiert sich damit auch an der nahe gelegenen, bestehenden Halle der Firma ANWR, die bisher das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes prägt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 14 von 18

Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Fahrbahnmitte im Kreuzungsbereich Mainflinger Straße/Ostring. Dieser liegt bei 112,47 m ü. NHN und gewährleistet langfristig eine sichere, unveränderte Bezugsgröße.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe

Da bei gewerblich genutzten Gebäuden häufig mit technischen Aufbauten zu rechnen ist, kann oberhalb der festgesetzten Oberkanten die Maximalhöhe für technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe um max. 2 m überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Bauteile allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Das Zurücktreten der Dachaufbauten vermeidet, dass sie optisch dominant wirken und sorgt für ein optimiertes Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude.

Darüber hinaus kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile zur Fassadengestaltung um bis zu 2 m überschritten werden.

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**Bauweise**

Es wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt, sodass eine bauliche Entwicklung flexibel und ohne Einschränkungen nach den jeweiligen betrieblichen Anforderungen hinsichtlich Größe und Anordnung von Gebäuden erfolgen kann.

Überbaubare Grundstücksfläche

Es wird ein großes zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen, welches für die geplante Entwicklung den notwendigen baulichen Entwicklungsspielräume zulässt.

5.1.4 Verkehrsflächen und -anlagen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Straßen, Nord-West-Ring-Straße und Ostring. Über die Nord-West-Ring-Straße erfolgt der einfahrende Verkehr sowie bei Bedarf auch der ausfahrende. Der Ostring fungiert als Hauptausfahrt für das Betriebsgelände.

Der gebietsinterne Verkehr wird mit Hilfe von Verkehrsflächen geregelt, die sich aus dem Lageplan ergeben. (Vgl. Anlage 7 Lage- und Übersichtsplan)

Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Lkw-Aufkommens nach Fertigstellung des Logistikzentrums innerhalb des Geltungsbereiches, soll vom Ostring auf die Mainflinger Straße zukünftig eine Rechts- und eine Linksabbiegerspur realisiert werden. Aus Platzgründen ist es notwendig die Rechtsabbiegerspur auf dem Ostring auf dem privaten Grund im Nordwesten des Plangebietes umzusetzen. Hierfür wird eine Teilfläche des Plangebietes als bedingte

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 15 von 18

Festsetzung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik mit der Folgenutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

5.1.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele und artenschutzrelevanten Belange sind in konkrete Maßnahmen umzusetzen. Dazu werden Festsetzungsvorschläge unterbreitet, deren Übernahme als zeichnerische und/oder textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan angeregt wird. Die Vorschläge zu den Festsetzungen zur Grünordnung und deren Begründung sind den Punkten 6 bis 10 des Grünordnungsplanes zu entnehmen. (Vgl. Anlage 1 Grünordnungsplan)

5.1.6 Bedingte Festsetzung

Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Lkw-Aufkommens nach Fertigstellung des Logistikzentrums innerhalb des Geltungsbereiches, soll vom Ostring auf die Mainflinger Straße zukünftig eine Rechts- und eine Linksabbiegerspur realisiert werden. Aus Platzgründen ist es notwendig die Rechtsabbiegerspur auf dem Ostring auf dem privaten Grund im Nordwesten des Plangebietes umzusetzen. Es wird daher für die betroffene Fläche, ca. 158 m², eine bedingte Festsetzung aufgestellt. Sie setzt die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik fest, mit der möglichen Folgenutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die zunächst festgesetzte Nutzung bei Eintritt der Umsetzung der Rechtsabbiegespur auf dem Ostring unzulässig wird und die Folgenutzung einer öffentlichen Verkehrsfläche eintritt.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung und Gewährleistung der Sicherheit werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

5.2.1 Dachformen und Dachaufbauten

Die Hessische Bauordnung sieht einen rücksichtsvollen Umgang der baulichen Anlagen mit ihrem Umfeld vor. Ziel dabei ist eine Eingliederung in die bestehende Bebauung. Aufgrund dessen werden in Anlehnung der umgebenden Flachdächer und flachen Satteldächer für das Planungsgebiet Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt, um die Gestaltung der bestehenden Hallen aufzunehmen und weiter zu führen.

5.2.2 Einfriedungen

Für die Umgrenzung des Plangebietes sind Einfriedungen von bis zu 2 m zulässig. Sie sollen gewährleisten, dass das Betriebsgelände nicht durch die Öffentlichkeit genutzt und somit Unfällen vorgebeugt wird. Für die Ausführung der Einfriedung ist eine unauffällige Form zu

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 16 von 18

wählen, sodass sie sich gegenüber den baulichen Anlagen und den umgebenden Grünbereichen zurücknimmt.

5.2.3 Werbeanlagen

Es sind ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig. Somit wird sichergestellt, dass es sich um Eigenwerbung und nicht um Fremdwerbung handelt. Letztere ist im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Weiterhin wird damit vermieden, dass das Plangebiet als Werbeträger für Produkte dient, die nicht im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung stehen.

Für die Werbeanlagen kann eine dezente, nicht störende Beleuchtung verwendet werden. Bewegliche Werbeträger und Werbeprojektionen sind nicht zulässig. Damit wird eine Ablenkung der MIV-Teilnehmer bei Dämmerung und Dunkelheit vermieden. Zusätzlich wird die Lichtimmission auf ein verträgliches Maß reduziert.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen**5.3.1 Wasserrechtliche Bestimmungen**

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG ist das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen soweit möglich durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu verwerten oder, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, zu versickern. Das verbleibende, insbesondere das von geplanten Hof-/Verkehrsflächen abfließende, Niederschlagswasser ist über öffentliche Regenwasserkanäle einzuleiten. Dies macht eine Prüfung zur Regenrückhaltung z. B. in Form eines Regenrückhalte-/Versickerungsbeckens erforderlich. Um einen kontrollierten Abfluss des Oberflächenwassers in den öffentlichen Kanal sicherzustellen, wird die Menge, welche über den Regenwasserkanal eingeleitet werden kann, geprüft. Die Regenrückhaltung ist entsprechend auf dem Gelände sicherzustellen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Anschlusspunkt ans öffentliche Kanalnetz sowie etwaige Einleitbeschränkungen sind mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5.3.2 Umgestaltung Anschlussstelle Ostring/Mainflinger Straße

Für eine künftig vorgesehene Umgestaltung des Anschlusses des Ostrings an die Mainflinger Straße ist die bedingt festgesetzte Fläche in der Planzeichnung von einer Bebauung mit Gebäuden freizuhalten. Sie ist im Bedarfsfall als Abbiegespur für rechtsabbiegende Lkw vorgesehen. Somit wird einer Beeinträchtigung ein- und ausfahrender Lkw vom Ostring auf die Mainflinger Straße bzw. von der Mainflinger Straße auf den Ostring vorgebeugt.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 17 von 18

5.4 Hinweise

Im Textteil des Rechtsplanes werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zu Altlasten, zu archäologischen Bodenfunden, zur Kampfmittelbelastung, zum Artenschutz, zu den Belangen des Vermessungswesen, zur natürlichen Radioaktivität, zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht sowie zu den Schutzabständen zu Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information des Bauherren.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 04.06.2020 (zuletzt geändert am 07.07.2020)

Seite 18 von 18

Teil D: QuellenQuellen

- /1/ Gemeinde Mainhausen (2019): Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Mainhausen, beschlossen durch die Gemeindevertretung in der Sitzung am 21.05.2019.
- /2/ GICON (2020): Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“, i. d. F. v. Juni 2020
- /3/ GICON (2020): Schallimmissionsprognose nach TA Lärm für die Errichtung eines Logistikzentrums am Standort Mainhausen der National Transport Logistik GmbH, Bericht Nr. M200056-01, i. d. F. v. 29.04.2020.
- /4/ GICON (2020): Unterlagen zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“, i. d. F. v. Juni 2020
- /5/ GOLDBECK (2020): Errichtung eines Logistikzentrums, Lage und Übersichtsplan, i. d. F. v. 04.06.2020
- /6/ Götte Landschaftsarchitekten GmbH (2019): Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB für den Bereich Betriebsgelände Gärtnerei Perner, Mainhausen-Zellhausen, Artenschutzbetrachtung, i. d. F. v. 23.10.2019.
- /7/ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2018): 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Plankarte.
- /8/ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (2020): Landesentwicklungsplan Hessen 2020- Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel, 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000, Entwurf für die Beteiligung nach § 9 ROG in Verbindung mit § 4 HLPG.
- /9/ Institut baucontrol (2019): Gebäudeschadstoffkataster Bericht Nr. 7013-19, i. d. F. v. 26.06.2019.
- /10/ Institut baucontrol (2019): Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5111-19, i. d. F. v. 21.06.2019.
- /11/ Regionalverband FrankfurtRheinMain (2011): Allgemeiner Teil Regionaler Flächennutzungsplan, Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.