

Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung Logistik

SO 1, 2 Sondergebiete 1 und 2

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

GH Maximale Gebäudehöhe in Metern über 112,47 m ü. NN (§ 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentlicher Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 18,0 m ab Fahrbahnkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Änderungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

geplante Gebäude

Abzubrechende Gebäude

Bemaßung

Bestandshöhen in Metern über NN

K 185 Kreisstraße K 185

Nutzungsschablone

SO a Art der baulichen Nutzung Bauweise
GRZ 0,8 16,0 m Grundflächenzahl Gebäudehöhe

Beispielhafte Werte, maßgeblich sind die Festsetzungen in der Planzeichnung

Zeichen der Kartenunterlage

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer, hier 66

Hausnummer, hier Nr. 3

Die Planunterlage hat den Stand vom Januar 2024 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Teil B Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 BauNVO)
Die Art der baulichen Nutzung ist festgesetzt gem. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Logistik. Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zur Durchführung von Speditionen-, Lager und Frachtführertätigkeiten einschließlich aller dazugehörigen Nebentätigkeiten. Es sind somit 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.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 3 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmäß.

Im SO 2 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 5,0 m durch untergeordnete baugenehmigungsfreie Vorhaben überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Höhe von 10,0 m. Dazu zählen nach der Anlage zu § 63 HBO Antennen, Maste, Unterstützungen und ähnliche bauliche Anlagen (Nr. 5) sowie Werbeanlagen (Nr. 10).

2.2 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte im Kreuzungsbereich Mainflinger Straße/Ostring mit einer Höhe von 112,47 m ü. NN.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese allesits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ebenfalls durch untergeordnete Bauteile zur Fassadengestaltung um bis zu 2 m überschritten werden.

2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Entlang der Kreisstraße 185 besteht gem. § 23 Abs. 1 HStVG für Hochbauten in einer Entfernung bis zu 18 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Bauverbotszone.

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1.1 Flächenbefestigungen
Oberirdische Stellplätze sind möglichst luft- und wasserdurchlässig mit einem Aufbausbeiwert von maximal 0,7 zu gestalten.

5.1.2 Dachbegrünung
Bürogebäude mit einem Flachdach bzw. mit einem geneigten Dach bis max. 15° sind extensiv zu begrünen (mind. 300 m²).

5.2 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

5.2.1 Aus Verfahren Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“

5.2.1.1 Ökologische Fallbegleitung
Vor der Beseitigung artenschutzrelevanter Habitatbäume (höhlenreiche Altbäume) sind die jeweiligen Gehölze auf einen Besatz durch gehölz-höhlenbewohnende Arten zu kontrollieren. Die Fallarbeiten erfolgen im Beisein eines Gutachters, welcher vorhandene Hohlräume und Spalten kontrolliert, bevor die Arbeiten weiter fortgeführt werden können. Die Ergebnisse der ökologischen Fallbegleitung sind textlich und fotografisch zu protokollieren. Das Protokoll ist der Gemeinde Mainhausen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von zwei Wochen vorzulegen.
Wird während der Fällungen ein Besatz durch Fledermäuse oder Vögel festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

5.2.1.2 Besatzkontrolle der Gebäude
Vor Beginn von Abrissarbeiten und Umbauten sind die jeweiligen Gebäude im Zeitraum von März bis Oktober eines jeden Jahres auf den Besatz durch gebäudebewohnende Arten zu kontrollieren. Dabei ist die Kontrolle von einem Fachgutachter durchzuführen. Die Ergebnisse der Besatzkontrolle der Gebäude sind textlich und fotografisch zu protokollieren. Das Protokoll ist der Gemeinde Mainhausen und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde innerhalb von zwei Wochen vorzulegen.
Wenn ein Besatz in den abzureißenden bzw. umzubauenden Gebäuden festgestellt wird, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

5.2.1.3 Nistmöglichkeiten und Ersatzquartiere
An Gebäuden sind entsprechend den Ergebnissen der Gebäudekontrollen möglichst an den östlichen und südöstlichen Fassaden Nistmöglichkeiten im Verhältnis 1: 2 für Vögel und Ersatzquartier im Verhältnis 1:3 für Fledermäuse anzubringen.
Verluste von Quartieren und von Niststätten in Gehölzbeständen sind im gleichen Verhältnis zu ersetzen und bevorzugt in Gehölzen des Plangebietes anzubringen.
Werden im Rahmen der Kontrollen keine Nachweise erbracht, sind pro Gebäude mind. drei Ersatzkästen für die Artengruppe Fledermäuse sowie drei Kästen für gebäudebewohnende Vogelarten anzubringen.

In oder unmittelbar neben Glasflächen sowie spiegelnden oder reflektierenden Oberflächen sind Nisthilfen und Ersatzquartiere nicht zulässig. Einfüglöcher sind nicht direkt zu beleuchten.
Die Auswahl der Kastenmodelle sowie deren Anbringungsort sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.2.2 Aus Verfahren 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“
An der neuen Logistikhalle sind Ersatz(sommer)quartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten anzubringen. Die Anzahl und die Auswahl der Kastenart erfolgen der Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, dem NABU Hessen oder durch einen sonstigen regionalen Fachverband.
5.2.3 Maßnahmen gegen Vogelschlag
Durch geeignete Maßnahmen sind Vorkehrungen gegen Vogelschlag an Gebäudefassaden zu treffen (z. B. Jalousien, Vogelschutzglas, Strukturglas bzw. gerastertes und gestrahtes Glas, Markierungen, Ätzungen oder andere Oberflächenbehandlungen des Glases).
5.2.4 Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Lichtemission
Die Auswahl der Beleuchtungseinrichtungen hat so zu erfolgen, dass nachtaktive Insekten möglichst nicht angelockt werden.

5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Alle festgesetzten Pflanzungen sind gem. den angegebenen Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3.1 Rasenfläche
Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Rasenfläche herzustellen, zu entwickeln und zu erhalten.

5.3.2 Heckenpflanzung
Entlang der Mainflinger Straße ist auf den Flächen mit Bindung für Pflanzungen eine Hecke gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Des Weiteren werden die in der Heckenpflanzung 13 Heister (Hainbuche gemäß Pflanzliste 1) in einem Abstand von je 10 m integriert.

Entlang der Nord-West-Ring-Straße ist auf den Flächen mit Bindung für Pflanzungen eine Hecke gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.

5.3.3 Pflanzgebot Baumpflanzung
Innerhalb der Grünflächen entlang der Straße Ostring sind insgesamt 11 Einzelbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Innerhalb der verbleibenden Grünflächen des Plangebietes sind insgesamt 8 Einzelbäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen.

5.3.4 Pflanzgebot für Stellplätze
Für je fünf Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum gemäß Pflanzliste 3 in einer offenen unbefestigten oder offenen freitragenden Baumscheibe von ca. 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Hecke entlang Mainflinger Straße
(Qualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60 - 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn	(6 m)
Carpinus betulus	Hainbuche	(15 bis 20 m)
Cornus mas	Kornelkirsche	(3 bis 6 m)
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel	(1 bis 5 m)
Corylus avellana	Hasel	(4 bis 6 m)
Rhamnus frangula	Faulbaum	(2 bis 5 m)
Syringa vulgaris	Flieder	(5 bis 6 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(2 bis 4 m)
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	(2 bis 4 m)

Pflanzliste 2 - Hecke entlang Nord-West-Ring-Straße
(Qualität: mind. 2 x verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60 - 150 cm)

Acer campestre	Feldahorn	(6 m)
Cornus mas	Kornelkirsche	(3 bis 6 m)
Cornus sanguinea	Gem. Hartriegel	(1 bis 5 m)
Corylus avellana	Hasel	(4 bis 6 m)
Crataegus monogyna	Weißdorn	(2 bis 6 m)
Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen	(2 bis 6 m)
Prunus spinosa	Schlehe	(1 bis 3 m)
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	(2 bis 3 m)
Rhamnus frangula	Faulbaum	(2 bis 5 m)
Rosa canina	Hundrose	(1 bis 3 m)
Rosa rugifolia	Weinrose	(2 bis 3 m)
Syringa vulgaris	Flieder	(5 bis 6 m)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(2 bis 4 m)
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	(2 bis 4 m)

Pflanzliste 3 - Bäume

(Qualität: Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 - 18 cm)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	(20 bis 30 m)
Carpinus betulus	Hainbuche	(5 bis 20 m)
Malus sylvestris	Wildapfel	(5 bis 10 m)
Prunus avium	Vogel-Kirsche	(15 bis 20 m)
Quercus petraea	Trauben-Eiche	(20 bis 35 m)
Quercus robur	Stieleiche	(30 bis 35 m)

5.4 Zuordnungsfestsetzung zur Übernahme planexterner Maßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 20a BauGB)

Die geplanten Eingriffswirkungen können nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher wird ein Teil der unvermeidbaren Eingriffswirkungen an anderer Stelle ausgeglichen. Für das Kompensationsdefizit von 50.031 Wertpunkten wurde mit der Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) mit Datum vom 13. November 2020 eine Freistellungserklärung gem. § 5 Abs. 6 Hessische Kompensationsverordnung (KV) für den Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“ in der Gemeinde Mainhausen vereinbart.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

1. Dachformen und Dachaufbauten
Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig.

2. Einfriedungen
Zur Umgrenzung des Betriebsgeländes sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen zulässig.

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig. Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig. Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

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.

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.

Teil D Hinweise

1. Altlasten
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 gem. § 4 Abs. 1 HAiBodSchG 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 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind gem. § 21 HDiSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden und 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.

3. Kampfmittelbelastung
Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Vor Beginn der Aushubarbeiten ist ein Antrag auf Auskunft zur Kampfmittelbeseitigung beim Kampfmittelräumdienst (KMRD), angesiedelt im Regierungspräsidium in Darmstadt (Dezernat I 18 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung) zu stellen. Bei auffälligen Funden ist ebenfalls der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

4. Artenschutz
Generell gilt das Verbot, wildelebende Tiere zu töten. Die Bäumung des Baufeldes (z. B. durch Gehölzfällungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen) ist gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres und damit vor oder nach dem besetzen des Brutstandortes durch Vögel zulässig. Auch der Beginn der Abrissmaßnahmen an den beiden Wohngebäuden im Plangebiet sollte ebenfalls in diesem Zeitraum liegen.

5. Belange des Vermessungswesens
Grenz- und Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- oder Schwerfeldpunktfeldes sind gem. § 23 HVGG zu schonen und zu erhalten. Sollten Maßnahmen getroffen werden, wodurch genannte Punkte gefährdet sind, ist dies der unteren Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen.

6. Natürliche Radioaktivität
Bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen sind gem. § 123 Abs. 1 StriSchG geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren, wenn die folgenden Kriterien erfüllt:

- Der Raum befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet,
- der Raum befindet sich im Erd- oder Kellerschoss und
- Arbeitskräfte halten sich dort während ihrer Berufsausübung regelmäßig oder wiederholt auf.

Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz und in Radonvorsorgegebieten zusätzlich mindestens eine der Maßnahmen des § 154 der Strahlenschutzverordnung eingehalten werden.

Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht
Gemäß § 8 des GeoIDG besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht.

8. Schutzabstände zu Ver- und Entsorgungsanlagen

Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Schutzabstand zu geplanten Baumstandorten zu beachten. Bei Neupflanzungen von Bäumen sind die durch den Ver- und Entsorgungsträger vorgegebenen Mindestabstände zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten bzw. die mit dem Ver- und Entsorgungsträger abgestimmten Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

9. Grundwasserschutz

Die im Geltungsbereich befindlichen drei Brunnen der ehemaligen Gärtnerei sind im Rahmen der Neubebauung des Grundstückes ordnungsgemäß nach DVGW-Arbeitsblatt W135 zurückzubauen. Dies ist mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahmen dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Dezernat IV/Da 41.1 Grundwasser mitzuteilen. Auf das Wasserrecht ist in diesem Fall durch den Grundstückseigentümer zu verzichten.

Sollte das Wasserrecht und die Brunnen zukünftig weiter genutzt werden, ist dies mit dem Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Dezernat IV/Da 41.1 Grundwasser abzustimmen.

10. Grundwasserstand
Das gesamte Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet, in dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdauflüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Tiefeneingriffe vorgesehen werden (insb. geothermische Anlagen), so kann hierfür ggf. ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich sein.

11. Sonstiges
Die Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. MZ-Z7 innerhalb des Geltungsbereiches vollständig.

Geltende Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeoIDG) in der Fassung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StriSchG) in der Fassung vom 27. Juni 1971 (BGBl. S. 1966), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 03. Januar 2022 (BGBl. I S. 15).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 562).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert am 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBodSchG) in der Fassung vom 28. September 2007 (GVBl. S. 652), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 701).

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 426).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).

Verordnung zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzverordnung - StriSchV) in der Fassung vom 29. November 2018 (BGBl. S. 2034), zuletzt geändert die durch Artikel 1 der Verordnung vom 08. Oktober 2021 (BGBl. S. 2021).

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt und am 30.01.2024 in der Offenbach-Post ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 29.02.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Mainhausen hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.05.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mainhausen, 25.05.2024
Frank Simon
Bürgermeister

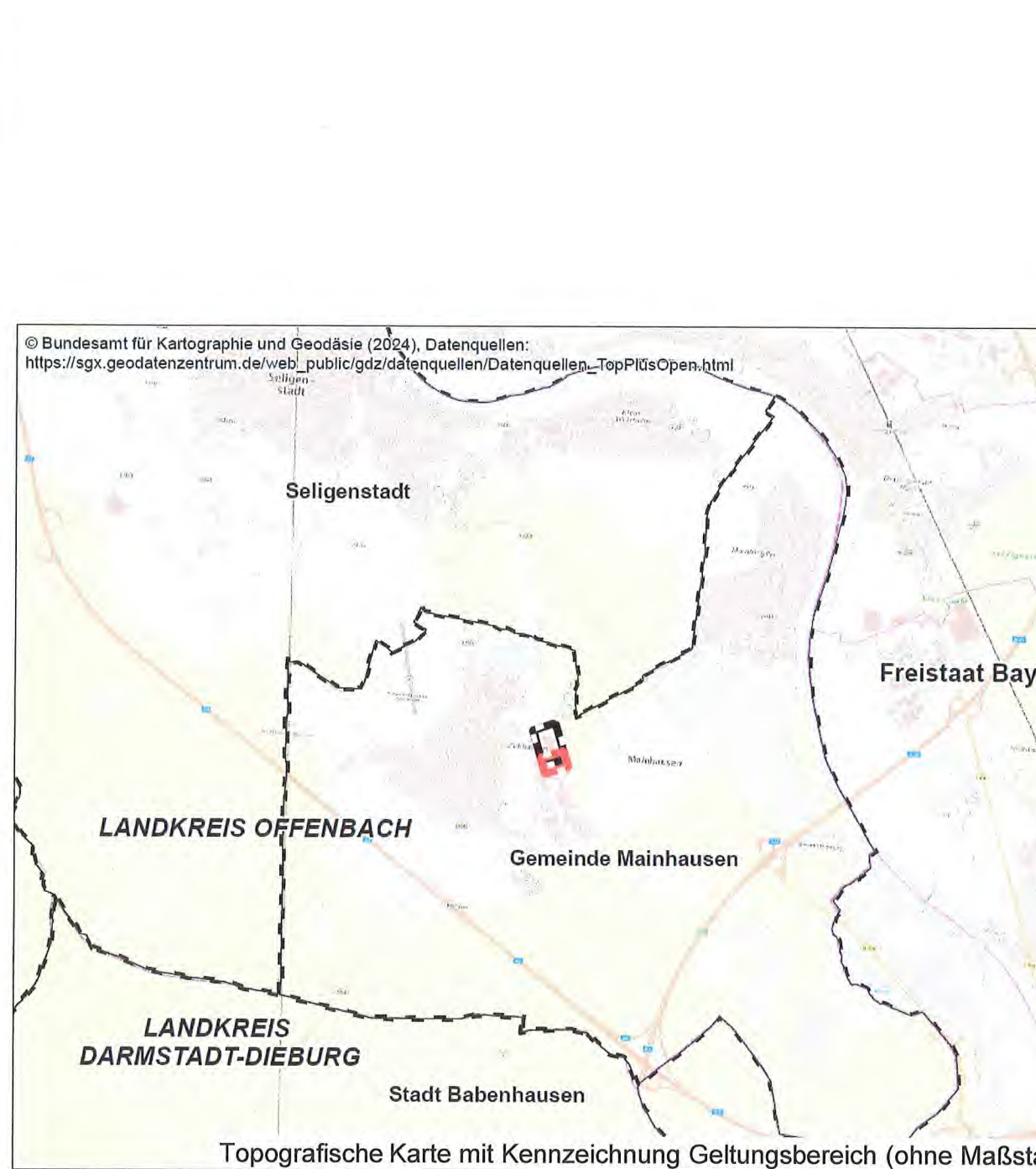
Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2024 mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 28.05.2024 identisch ist.

Gemeinde Mainhausen, 04.06.2024
Frank Simon
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde in der Offenbach-Post vom 05.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Mainhausen, 04.06.2024
Frank Simon
Bürgermeister

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024), Datenquellen:
https://sgx.geodatenzentrum.de/welt_public/geg/objekte/planen/Datenquellen_TopIDaOpen.html





Gemeinde Mainhausen

1. Änderung des Bebauungsplans

„Sondergebiet Logistik“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:



Stand: 28. Mai 2024

STADTPLANUNG · ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 · 63741 Aschaffenburg
Telefon.....06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Verfahren

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Landesplanerische Zielvorstellungen
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungspläne
- 3.4 Landschaftsschutzgebiete

4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 4.1 Artenschutzfachliche Einschätzung und Potentialanalyse
- 4.2 Geo-/umwelttechnischer Bericht

5. Verkehr

- 5.1 Individualverkehr
- 5.2 Öffentlicher Personennahverkehr
- 5.3 Geh- und Radweg
- 5.4 Private Stellplätze

6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Trink- und Löschwasser
- 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 6.3 Elektroversorgung
- 6.4 Abfallentsorgung

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise
- 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 7.6 Nebenanlagen
- 7.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Festsetzungen zur Grünordnung
- 7.8 Dächer
- 7.9 Reklameanlagen
- 7.10 Mülltonnen
- 7.11 Einfriedungen

8. Anlagen

- 8.1 Artenschutzfachliche Einschätzung und Potentialanalyse
- 8.2 Bodengutachten

Anlass

Die Firma NTS – National Transport Service GmbH hat auf der Grundlage des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ im Oktober 2022 das neue Logistikzentrum für Gefahrstoffe eröffnet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 3,9 ha wurden eine Umschlaghalle, eine Logistikhalle und ein Bürogebäude mit zusammen ca. 17.000 m³ Bruttogeschossfläche sowie Nebenanlagen, Stellplätze, Verkehrs- und Versickerungsflächen sowie Grünanlagen realisiert.

Die Firma bietet ihren Kunden im mono- wie auch im multimodalen Güterverkehr Serviceleistungen auf höchstem Niveau. Die Lagerhäuser, mit einer lichten Lagerhöhe von 11 m, sind mit moderner Hochregaltechnik bis hin zu funkgesteuerten Verschieberegalanlagen ausgestattet. Die Andienung erfolgt über Hallentore auf Rampenhöhe, die mit elektrischen Überladebrücken und Rolltoren ausgestattet sind. Zu den von NTS angebotenen Dienstleistungen innerhalb der Lagertätigkeit gehören neben dem Ein- u. Auslagern von Paletten auch die Kommissionierung, die Verpackung von Waren, das Bauen von Paletten und das Bilden von Displays, bis hin zu Sortimentserstellungen, das Reinigen von Waren sowie Preisauszeichnungen.

Dabei profitiert die Firma am Standort Mainhausen von der verkehrsgünstigen Lage am Rande der Metropolregion Frankfurt/Rhein/Main sowie der kurzen Entfernung zum Oberzentrum Aschaffenburg.

Schon während der Realisierung der oben aufgeführten Maßnahmen hat sich herausgestellt, dass das bestehende Grundstück für das zu bewältigende Auftragsvolumen zu klein ist. Durch den Erwerb des südlich angrenzenden ca. 1,0 ha großen Nachbargrundstückes besteht nun die Möglichkeit den Betrieb am Standort um ca. 8.100 m³ Bruttogeschossfläche zu erweitern und die Betriebsabläufe zu optimieren. Da das Nachbargrundstück innerhalb eines Industriegebietes liegt, bestehen inhaltlich keine unüberbrückbaren Konfliktpotentiale.

Lediglich der die beiden Grundstücke teilende öffentliche Gehweg mit den dort verlaufenden Elektroleitungen trennen die beiden Teilflächen und verhindern die Ausdehnung nach Süden. Um die Erweiterung zu ermöglichen, soll deshalb der Gehweg sowie die Elektroleitungen an den südlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt werden.

Da mit der Erweiterung die Zahl der Mitarbeiter von derzeit 109 auf 130 gesteigert werden kann und um dem Betrieb die Erweiterung zu ermöglichen, hat die Gemeindevertretung von Mainhausen am 23.01.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ gefasst.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

Der Plan stellt den aktuellen Bestand auf dem Betriebsgeländes dar. Kopf der Gesamtanlage ist die ca. 11 Meter hohe Umschlaghalle an der Mainflinger Straße, an die die ca. 14 Meter hohe Logistikhalle anschließt. Während die Logistikhalle am Ost-ring angeordnet wurde, rückt die Umschlaghalle von der Straße ab und ermöglicht dadurch Be- und Entladevorgänge für Lkw. Die Bruttogeschossfläche beider Gebäude beträgt ca. 16.700 m³.

Entlang der Nord-West-Ring-Straße rücken beide Gebäude von der Straße ab. In diesem Areal sind großflächig Verkehrs- und Bewegungsflächen für Lkw, Stellplätze für Pkw und Lkw sowie Grün- und Versickerungsanlagen angeordnet. Der Logistikhalle vorgelagert ist das Büro- und Verwaltungsgebäude mit eine Bruttogeschossfläche von ca. 340 m³.

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

Das Erweiterungsgebiet schließt südlich an das bestehende Betriebsgelände an. Auf dem Areal befinden sich derzeit vier unterschiedlich große Gebäude. Die sonstigen Flächen sind weitgehend versiegelt. Das Gelände ist nahezu eben.



Die beiden Gebäude Ostring 20



Das Gelände von der Nord-West-Ring-Straße

1.2 Planung

Mit der Erweiterung wird die Bruttogeschossfläche von ca. 16.700 m³ um ca. 8.100 m³ vergrößert.

Um die Erweiterung realisieren zu können, wird der Geh- und Radweg sowie die Trafostation an den südlichen Rand des Plangebietes verschoben. Dadurch kann die Logistikhalle in der gleichen Höhe und Breite in südliche Richtung verlängert werden. Durch Verbreiterung der Halle entlang des Gehweges bis nach an die geplante neue Trafostation erhält die östlich gelegene Hofffläche einen räumlichen Abschluss.

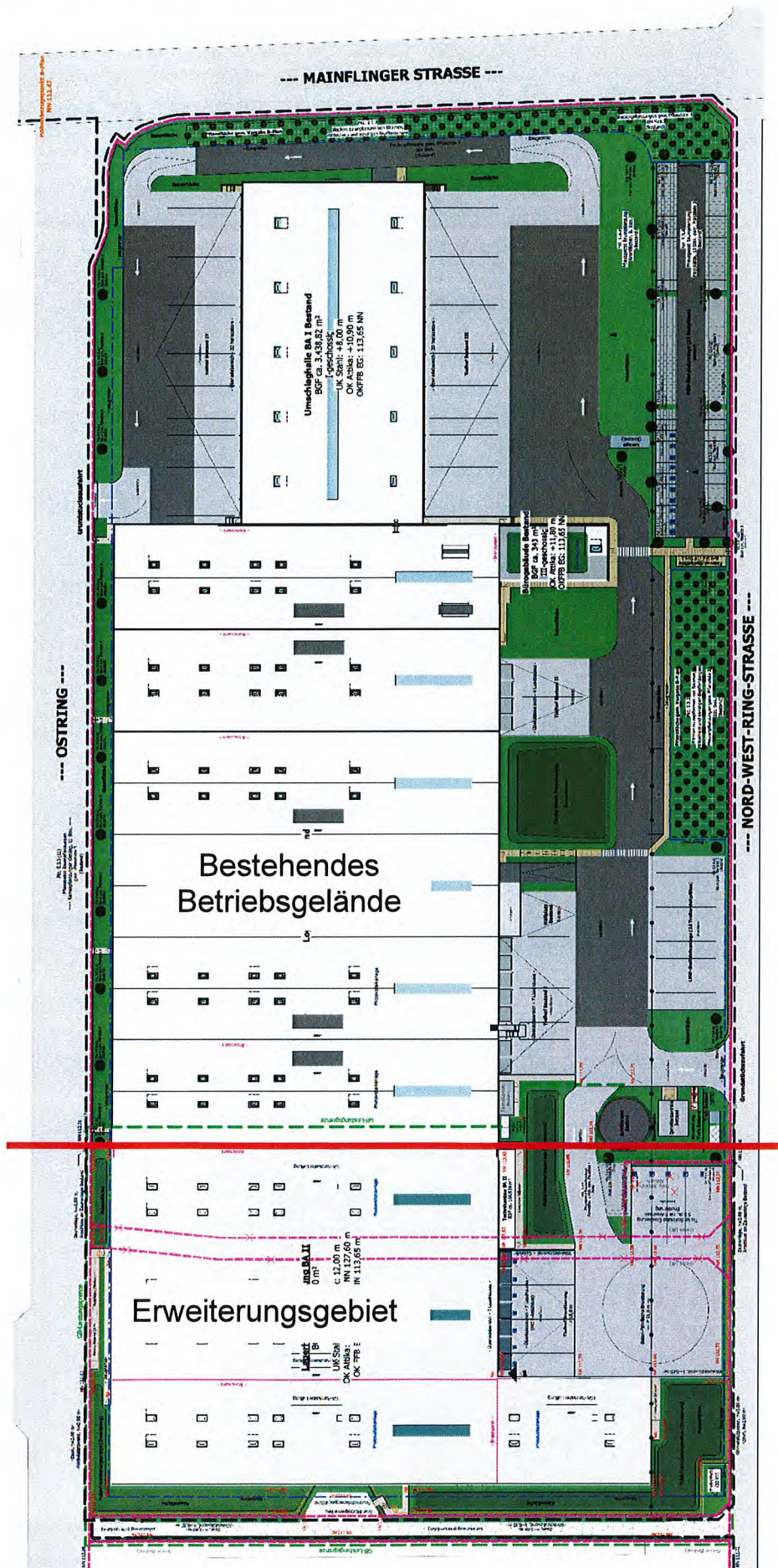
Die Hofffläche im östlichen Areal wird ebenso in südliche Richtung ausgedehnt und ermöglicht die Realisierung von 7 weitere Loadhouses vor der neuen Lagerhalle. Diese sollen mit E-Ladestationen für Lkw ausgestattet werden. Die verkehrliche Erschließung des Areals mit Ein- und Ausfahrt für Stellplätze für Lkw, Pkw und Fahrräder erfolgt weiterhin über die Nord-West-Ring-Straße.

Damit das gesamte Betriebsgelände im Bedarfsfall mit Feuerwehrfahrzeugen umfahren werden kann, wird die Ausbauqualität des Geh- und Radweges gemäß den notwendigen Anforderungen ausgebaut.

Die bestehenden gebietsumlaufenden Grünflächen werden in Kombination mit den Versickerungsmulden entsprechend des Bestandes auch im Erweiterungsgebiet fortgesetzt.

Die Verschiebung des Geh- und Radweges bietet dem Gewerbetreibenden auf dem Anwesen Ostring 22 einen größeren Gestaltungsspielraum, da durch den größeren Abstand zum Logistikzentrum höhere Gebäude unter Beachtung des Abstandsflächenrechtes realisierbar sind.

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“



Gestaltungsplan (Goldbeck Südwest GmbH, Plan unmaßstäblich)

2. Verfahren

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebs eines Logistikzentrums geschaffen werden. Dabei soll das bestehende ca. 3,9 Hektar große Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Logistik um eine ca. 1,0 Hektar große Fläche erweitert werden.

Da das Sondergebiet lediglich die Konkretisierung einer gewerblichen Nutzung innerhalb eines Industriegebietes darstellt, die Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten wird und die zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet Logistik auch im derzeitigen Bauleitplan Nr. MZ-Z7 bei einer Baumassenzahl von 9,0 möglich wäre, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die flächengleiche Verlegung eines bestehenden Gehweges an den südlichen Rand des Plangebietes wird im Verhältnis zur Gesamtmaßnahme als geringfügig angesehen.

Danach wird für die Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Da die Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten wird, werden auch keine Eingriffe ausgelöst, die auszugleichen wären.

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesplanerische Zielvorstellungen

Der Erweiterungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand des Siedlungsgebietes von Zellhausen. Es grenzt im Osten an die Waldflächen der Sendeanlage Mainflingen und im Norden an den bestehenden Logistikbetrieb.

Damit sich die Erweiterungsflächen in die bestehenden Strukturen von Natur und Landschaft sowie den anthropogen geprägten Bereichen einfügen, orientieren sich die Festsetzungen am bestehenden Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“.

3.2 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRhein-Main (Auszug)



Verbindliche Fassung des RegFNP von 2010.
Die Version entspricht dem Stand vom 31.12.2018

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

In der verbindlichen Fassung ist der am 27.03.2021 rechtskräftige gewordene Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“ nicht als Sondergebietsfläche enthalten, sondern noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garten- und Landschaftsbau“ dargestellt. Das Erweiterungsgebiet ist als gewerbliche Fläche gekennzeichnet.

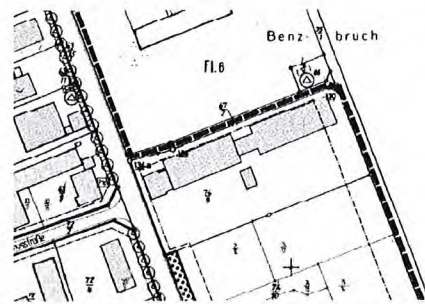
Im Süden und Westen grenzen an das Erweiterungsgebiet weitere gewerbliche Flächen an. Im Osten schließt ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug, in dem sich mit der Sendeanlage Mainflingen ein Vorranggebiet des Bundes befindet, an das Plangebiet.

Somit entwickelt sich der Bebauungsplan für das Erweiterungsgebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan. Die Anpassung dieser Flächen erfolgt gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP.

3.3 Bebauungspläne

Das Erweiterungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. MZ-Z7, der am 09.11.1990 rechtskräftig wurde. In diesem Plan wurden folgende wesentlichen Festsetzungen getroffen:

Industriegebiet	
Grundflächenzahl	0,8
Baumassenzahl	9,0
offene Bauweise	



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. MZ-Z7,
Geobasisdaten: © Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

3.4 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Waldabteilung 115 des Gemeindewaldes Mainhausen, der Teil des Landschaftsschutzgebietes Landkreis Offenbach ist. Zweck der Unterschutzstellung ist die nachhaltige Sicherung der verbliebenen Freiflächen und der Wälder wegen ihrer besonderen Bedeutung für den Erhalt von Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den B-Plan „Sondergebiet Logistik“ hat der HessenForst - Forstamt Langen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens folgende Stellungnahme abgegeben (*Kursivtext*):

Um einerseits den angrenzenden Wald vor schädlichen Einflüssen des neu entstehenden Baugebiets und andererseits dieses vor dem Wald ausgehenden Gefahren zu schützen, ist ein Sicherheitsabstand zwischen baulichen Anlagen und Wald einzuhalten, der der Wuchshöhe der dortigen Waldbäume im Reifestadium entspricht. Da es sich überwiegend um Kiefern und Eichen sowie vereinzelt Buchen handelt, ist mit einer Endhöhe von 35 m zu rechnen.

Auf dieser Grundlage wurde die ursprünglich vorgesehene Gebäudehöhe von 16,0 m im östlichen Abschnitt auf 10,0 m abgesenkt. Die Logistikhalle muss somit einen Mindestabstand von 25,26 m zur östlichen Begrenzung der Nord-West-Ring-Straße aufweisen. Da die Bäume nicht unmittelbar am Straßenrand stehen, beträgt der Abstand zwischen nächstgelegenen Bäumen und Logistikhalle ca. 30,0 m.

Im Bereich zwischen Logistikhalle und Nord-West-Ring-Straße sind im Wesentlichen Verkehrsflächen und Abstellplätze für Pkw und Lkw sowie eine größere Grünanlage angeordnet. Ansonsten befinden sich innerhalb dieser Fläche nur die Trafostation sowie kleine Nebenanlagen.

Diese mit HessenForst für den bestehenden Bebauungsplan abgestimmte Planung soll im Erweiterungsgebiet fortgesetzt werden. Die derzeit bestehende Trafostation soll abgebaut und durch eine wesentlich kleinere am südöstlichen Rand ersetzt werden.

4. Weitere Fachplanungen

4.1 Artenschutzfachliche Einschätzung und Potentialanalyse

Von der Diplom-Biologin Melanie Pörschmann wurde mit Datum vom 23.01.2024 eine artenschutzfachliche Einschätzung und Potentialanalyse erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.1.1 Aktuelle Nutzung des Plangebietes

Das untersuchte und knapp 1 ha umfassende Grundstück großflächig versiegelt. Aktuell befinden sich auf dem Planungsgelände verschiedene betriebliche Strukturen der Fa. JobTec Service GmbH - ein Betrieb für Luftfördertechnik, der auf dem Gelände technisches Gerät, Fahrzeuge und Material lagert und verschiedene Werkstätten und eine LKW-Waschanlage betreibt. Die Firma BMT O GmbH nutzt Teilflächen als Schweißerwerkstatt/Schlosserei sowie zur Lagerung von Material und Abstellen von Fahrzeugen und Maschinen.

Es befinden sich auf dem hier zu begutachtenden Grundstück aktuell 4 Gebäude:

- **Gebäude 1:** eingeschossige ‚alte‘ Halle (Grundfläche ca. 50m x 20m) mit einem 2m hohen Sockel aus Kalksandstein mit darüber anschließender Verglasung;
- **Gebäude 2:** unterkellertes, 3-geschossiges Büro- und Wohngebäude bestehend aus KG, EG und 1. OG (Grundfläche ca. 17m x 17m);
- **Gebäude 3:** silberfarbene Stahlhalle (ca. 22mm x 20m) mit Fahrzeughalle, LKW-Waschhalle und 2-geschossigem Bürotrakt;
- **Gebäude 4:** freistehendes Heizgebäude (ca. 6m x 5,5m) mit Schornstein. Dieses Gebäude war ursprünglich zur Unterbringung einer Heizungsanlage vorgesehen, wurde aber nie in Betrieb genommen.

Im Bereich östlich des Gebäudes 1 wurden eine Bodenplatte und Fundamente zur Erweiterung hergestellt.

Die Dächer der Gebäude 1 und 2 sind jeweils mit Asbest-Zementplatten eingedeckt. Beide wurden etwa 1980 erbaut, die als Gebäude 3 bezeichnete Stahlhalle mit LKW-Waschanlage, Werkstätten und Büro im Jahre 2009. Zum Zeitpunkt der Besichtigung am 03.01.2024 wurden mit Ausnahme des Heizgebäudes alle Gebäude für verschiedene betriebliche Zwecke aktiv genutzt

4.1.2 Einschätzung des örtlichen Biotoppotentials

Übersicht

Zur Einschätzung des Biotoppotentials des Geländes und der zum Abriss geplanten Gebäude ist zunächst hervorzuheben, dass das hier betrachtete Gewerbegrundstück zu 100% versiegelt ist und keinerlei Bäume oder Sträucher vorhanden sind. Potentielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für einzelne besonders geschützte Vogel- oder Fledermausarten können daher ausschließlich im Bereich der vorhandenen Betriebsgebäude angenommen werden. Als Nahrungsbiotop hat das betrachtete Grundstück keinerlei Bedeutung für die Fauna, da blühende, Samen- oder Früchte tragende Gehölze, Stauden oder Gräser nicht vorhanden sind. Somit sind diese Flächen auch als Lebensraum für Insekten – eine der wesentlichen Nahrungsgrundlagen verschiede-

ner Vogelarten und aller heimischen Fledermäuse) wertlos. Offene Bodenflächen fehlen, attraktive Strukturen zur Deckung oder Rast ebenfalls. Die auf der Fläche lagerten Metallrohre und andere Materialien werden je nach betrieblichen Erfordernissen immer wieder umgelagert, so dass auch diese Elemente keine dauerhafte Funktion als Deckungsstrukturen oder Quartier besitzen.

Zudem wird der gesamte Grundstücksbereich mitsamt der vorhandenen Gebäude, wie oben bereits erwähnt, durchgehend für betriebliche Zwecke genutzt. Tagsüber sind Menschen anwesend, große Geräte und Fahrzeuge werden bewegt und Materialien umgelagert. Nachts sind alle Gebäude verschlossen. In der Summe sind diese Umstände als negativ für das Biotoppotenzial einzustufen.

Avifauna

Bei der im Januar 2024 durchgeführten Ortsbegehung wurde deshalb aktiv nach Vogelnestern oder Kotspuren an Gebäuden und am Schornstein des ungenutzten Heizungsgebäudes gesucht. Hierbei wurden jedoch keinerlei Zeichen oder Spuren irgendeiner Vogelbrut festgestellt. Die einzige während der Begehung gemachte Vogelbeobachtung war ein Turmfalke (*Falco tinnulus*), der das Gelände in relativ großer Höhe überflog.

Insgesamt wird das Biotoppotenzial des Geländes für die Avifauna aufgrund folgender Faktoren als gering eingeschätzt:

- *Potenzielle Nistplätze typischer Gebäudebrüter wurden nicht festgestellt, manuell und mittels Fernglas und / oder Lampe überprüfte Nischen (z.B. Verblendungen zu den Dachflächen am Wohngebäude) waren meist fest verschraubt, ebenso verschiedene an der Fassaden vorhandene Werbeschilder;*
- *Tore, Türen und Fenster der verschiedenen Gebäude sind außerhalb der Betriebszeiten an allen Gebäuden verschlossen;*
- *Natürliche pflanzliche Nahrungsquellen (Samen, Körner oder Beeren) sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Da die Fläche zu 100% versiegelt ist und Bäume, Sträucher, Stauden oder sonstige Blütenpflanzen fehlen, stehen Insekten als potenzielle Nahrungsquelle für Vögel hier ebenfalls nicht zur Verfügung;*
- *Die aktuellen betrieblichen Aktivitäten stellen ein dynamisches Umfeld mit zahlreichen und regelmäßigen anthropogenen Störungen dar, der auch Nester (z.B. in temporär gelagerten Rohren, abgestelltem Großgerät oder zwischengelagerten Geräteteilen) betriebsbedingt zum Opfer fallen können.*

Trotz dieser negativen Faktoren kann das Vorhandensein einzelner Vogelbrutstätten an besonders gut versteckten Stellen jedoch nicht mit 100%iger Sicherheit ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung für das früher angrenzende ehemalige Gärtnereigelände und den östlich angrenzenden Waldstreifen wurden im Jahr 2019 insgesamt 8 Fledermausarten nachgewiesen.

Hierbei hatte der Schwerpunkt der Fledermausaktivität im Osten des ehemaligen Gärtnereigebietes (d.h. nordöstlich der hier betrachteten Fläche), über den Rasenflächen der Hausgärten, über der Nord-West-Ringstraße und in dem östlich angrenzenden Waldgebiet gelegen. Der überwiegende Teil der Rufe auf der gesamten Fläche konnte den Arten Zwerg- und Mückenfledermaus zugeordnet werden – beide sind typische „Gebäudefledermäuse“, die gerne in Spalten und Fugen an Gebäuden beziehen. Einige Breitflügelfledermäuse wurden damals vor allem über der Nord-West-

Ring-Straße und an der Mainflinger Straße verortet. Im Bereich der Nord-West-Ring-Straße wurden eine einzelne Rufaufnahmen der Rauhautfledermaus gemacht. Einzelne Rufaufnahmen stammten vom Großen und Kleinen Abendsegler sowie von einer Myotis-Art und dem Braunen oder Grauen Langohr.

Zusammenfassend stellten die damaligen Gutachter bezüglich der im Mai 2019 auf dem (unmittelbar nördlich des jetzigen Plangebietes gelegenen) Nachbargrundstück und dem östlich angrenzenden Waldstück festgestellten Fledermausvorkommen folgendes fest: „Typische Gebäudefledermäuse waren am häufigsten bei den Rufaufnahmen vertreten. Wenige Exemplare von Arten, die eher im Wald zu finden sind, wurden ebenfalls aufgenommen. Sichtbeobachtungen in der Dämmerung von kleinen, mit raschen Flügelbewegungen fliegenden Tieren lassen hauptsächlich auf jagende Einzelindividuen von Zwerg- und Mückenfledermaus schließen. Fledermausquartiere in den Gebäuden der Gärtnerei, insbesondere im Dach der Wohnhäuser sind denkbar. Ausfliegende Fledermäuse wurden aber nicht beobachtet. Wie bei den meisten Untersuchungen, wurden keine direkten Beobachtungen vom Großen Abendsegler gemacht, der sich allein auf Grund seiner Größe deutlich von anderem Arten unterscheidet. Es ist zu vermuten, dass die Tiere das Untersuchungsgebiet in größerer Höhe überflogen“.

Wie zuvor bereits erwähnt, sind alle einheimischen Fledermäuse nach dem BNatSchG „besonders“ und „streng geschützt“. Ebenso sind alle in Hessen vorkommenden Fledermausarten in der Roten Liste der Säugetiere Hessens aufgeführt.

In dem östlich angrenzenden Waldstreifen, der von den damaligen Gutachtern in einer Tiefe von 50 m mit untersucht wurde, „ergaben sich keine Hinweise auf streng geschützte oder sensible Arten, die durch ein Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen Gärtnerei beeinträchtigt werden könnten“. Im Vergleich zur damaligen Situation ist dieser auch an das hier betrachtete Grundstück angrenzende Waldstreifen unverändert – somit ist diese Aussage grundsätzlich auch auf den hier zu bewertenden Planungsfall übertragbar.

Im Rahmen der im Januar 2024 durchgeführten Begehung und aktiven Spurensuche konnten bezüglich möglicher Vorkommen typischer „Gebäudefledermäuse“ auf der aktuellen Planungsfläche bei keinem der vorhandenen Gebäude Hinweise auf Sommer- oder Winterquartiere einzelner Tiere festgestellt werden. Der Eingang zum leerstehenden Heizungsgebäude (Gebäude 4) sowie die Türen und Fenster zum Keller des Bürogebäudes (Gebäude 2) sind dauerhaft verschlossen und bieten somit keinen Unterschlupf für Fledermäuse. Als Unterschlupf geeignete Nischen und Spalten sind grundsätzlich an verschiedenen Stellen vorhanden. Im Rahmen der Begehung wurden deshalb alle entsprechenden Bereiche der verschiedenen Gebäude eingehend nach Kot- oder Urinspuren abgesucht. Am Heizungsgebäude wurde der Schornstein sowohl von oben als auch von unten ausgeleuchtet. Die Innenwände der Schornsteine sind glatt und sauber, Spuren irgendeiner Nutzung durch Fledermäuse konnten nicht festgestellt werden.

Bei den übrigen Gebäuden sind an den Fassaden und den Übergängen zwischen Dächern und Fassaden zwar einzelne Nischen vorhanden, die theoretisch als Unterschlupf oder Zwischenquartier von Fledermäusen genutzt werden könnten, allerdings waren viele dieser Nischen mit Dichtungen versehen. Typische Verfärbungen an möglichen Hangplätzen, Kot- oder Urinspuren konnten an keinem der Gebäude festgestellt werden.

Angesichts dieser Beobachtungen ist somit durch den hier geplanten Abriss der vorhandenen Gebäude nicht von einer erheblichen Störung oder Beschädigung bedeutender Zwischen- oder Sommerquartiere „streng geschützter“ Fledermausarten aus-

zugehen. Zur Untermauerung dieser Aussage sind insbesondere die folgenden Aspekte hervorzuheben:

- Die aktuell vorhandenen Gebäude weisen bezüglich des Zustandes und der vorhandenen Strukturen keine besonders geeigneten Elemente für typischerweise gebäudebewohnende Zwergfledermausarten (vor allem der Gattung *Pipistrellus*) auf;
- Bei der durchgeführten Begehung und der aktiven Suche konnten keinerlei Spuren (z.B. Kotreste oder Urin im Bereich möglicher Fledermausquartiere – u.a. an Gebäudefugen oder -spalten, an Flachdachabschlüssen, Verblendungen oder unterhalb der Schornsteine am Heizungsgebäude) festgestellt werden. Auch Verfärbungen durch Körperfett als Hinweis auf mögliche Hangplätze konnten nicht nachgewiesen werden.

Trotz dieser grundsätzlichen Potenzialeinschätzung und aktuell fehlender Vorkommensnachweise auf dem hier untersuchten Grundstück und seiner Gebäude ist nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass einzelne Tiere – vor allem Männchen der Gattung *Pipistrellus* – hier gelegentlich temporären Unterschlupf suchen. Generell halten Tiere dieser Gattung etwa zwischen November und März/April Winterschlaf, doch kommen Flugaktivitäten im ganzen Winter vor - vor allem bei mildereren Temperaturen. So könnten z.B. die mit Asbest-Zementplatten gedeckten Dächer dann als temporäre Verstecke dienen. Mit zunehmend sinkenden Temperaturen suchen aber auch die sogenannten Gebäudefledermäuse ihre Winterquartiere auf. Die Wahl der Winterquartiere variiert von Art zu Art, idealerweise sollten diese aber für alle Arten kühl und feucht, jedoch frei von Zugluft und frostfrei sein, wie z.B. Höhlen, Stollen, Tunnel, Bunker oder Keller.

Nach einem zunächst verhältnismäßig milden Winterbeginn 2023 fielen die Temperaturen ab ca. Mitte Januar 2024 in der Region kurzfristig extrem ab, teilweise auf unter -10°C. Unter solchen Bedingungen ist davon auszugehen, dass Gebäude, die im Herbst und frühen Winter von Einzeltieren gelegentlich noch als Zwischenquartiere genutzt werden könnten, zugunsten gleichmäßiger temperierter und somit sichererer Winterquartiere aufgegeben werden.

Die im vorliegenden Fall geplante Abrisszeit fällt somit tendenziell in die bezüglich möglicher Sommerquartiere ‚fledermausfreie‘ Zeit (September bis März/April).

4.1.3 Schlussfolgerung und Empfehlungen

Beurteilung des Biotoppotentials für besonders und streng geschützte Arten

Nach eingehender Begutachtung und Abwägung der verschiedenen Beobachtungen ist aus fachlicher Sicht festzustellen, dass die auf dem Plangrundstück vorhandenen Strukturen und Flächen im Gewerbegebiet der Gemeinde Mainhausen keine besonders geeigneten, in Hessen seltenen oder gefährdeten Lebensräume oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel oder Fledermäuse darstellen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Nutzungen ist für die aktuell vorhandenen und zum Abriss vorgesehenen Gebäude und Freiflächen von einem bestenfalls sehr eingeschränkten Potenzial als Brutstätten / Quartier für besonders geschützte Vogel- und / oder besonders bzw. streng geschützte Fledermausarten auszugehen.

Entsprechend der aktuellen Planung ist seitens des Bauherrn vorgesehen, die Abrissarbeiten im zeitigen Frühjahr 2024 durchzuführen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb jeglicher Vogelbrutzeiten und auch außerhalb der Periode, in der einzelne „Gebäudefledermäuse“ hier trotz generell wenig günstiger Rahmenbedingungen temporäre Zwischenquartier beziehen könnten. Um dieses aus artenschutzrechtlicher Perspektive konfliktarme Zeitfenster optimal zu nutzen und damit das Risiko möglicher Beein-

trächtigungen für die Fauna zu minimieren, wird empfohlen, den geplanten Gebäudeabriss möglichst unmittelbar nach dem Erhalt der notwendigen behördlichen Genehmigungen durchzuführen, idealerweise bis Ende Februar, spätestens bis Mitte März 2024.

Im Sinne des Artenschutzes und zur Unterstützung lokaler Fledermauspopulationen könnten – wie auch bereits in dem Planungsbeitrag von 2019 für das Nachbargrundstück empfohlen – an geeigneten Stellen der neu zu errichtenden Gebäudefassaden Fledermauskästen aufgehängt werden.

Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse

Zur Kompensation des potenziellen Verlustes einzelner Sommer- bzw. Zwischenquartiere für gebäudebewohnende Fledermausarten wird empfohlen, an geeigneten Stellen der neuen Lagerhallenfassade geeignete Ersatzquartiere bereitzustellen. Artgerechte Fledermausbehausungen wie Fassadenflachkästen und -quartiere aus wärmeisolierendem Holzbeton wurden speziell für den Einbau an Fassaden entwickelt. Sie sind nach unten hin offen und daher wartungsfrei und lassen sich ohne Wärmebrücken oder Tauwasserprobleme anbringen.

Bezüglich der passenden Anzahl solcher Ersatzquartiere für Fledermäuse, der Auswahl der für den konkreten Standort geeigneten, wartungsfreien und optisch passenden Modelle sowie den optimalen Ort für deren Anbringung bieten die Arbeitsgemeinschaft für Fledermausschutz Hessen (AGFH), die hessische Naturschutzbehörde oder die regionalen Stellen des NABU Deutschland Unterstützung an.

4.1.4 Zusammenfassung

Das Resultat der vorliegenden Potenzialeinschätzung am Standort kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Die vorliegende Untersuchung ergab für die zum Abriss geplanten Bestandsgebäude am Ostring 20, 63533 Mainhausen (Flurstück 74/9, Flur 6, Gemarkung Zellhausen) keine Nachweise oder Anzeichen für das Vorkommen wildlebender, nach § 44 BNatschG besonders geschützter bzw. streng geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten;*
- Das Biotoppotential der vorhandenen Bebauung für besonders bzw. streng geschützte Vogel- und Fledermausarten Arten wird als sehr gering eingestuft;*
- Die Anbringung von Ersatz(sommer)quartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten ist aufgrund der Ergebnisse dieser Potentialeinschätzung nicht zwingend erforderlich, wird aber zur Unterstützung dieser Artengruppe empfohlen. Eine praktische Beratung durch die zuständigen Fachbehörde, den NABU Hessen oder durch sonstige regionale Fachverbände ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert.*

Die vollständige artenschutzfachliche Einschätzung und Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5159-23

Vom Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen wurde mit Datum vom 30.11.2023 ein Geo-/umwelttechnischer Bericht erarbeitet. Hieraus geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.2.1 Untersuchungsergebnisse

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung sowie der Geologischen Karte von Hessen, Blatt 5919 Seligenstadt, wird der Baugrund von Mainsanden (z.T. geröllreich) gebildet, die bereichsweise von quartären Ablagerungen bzw. einer Auffüllung

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

überdeckt werden. Die unterlagernden Tertiärböden wurden im Rahmen der aktuellen Untersuchungskampagne mit den ausgeführten Sondierungen und einer Endtiefe von 6,0 m unter GOK nicht aufgeschlossen.

Unterhalb der Auffüllung des Oberbodens (Asphalt-, Beton- oder Pflasterdecke) folgen fluviatile Ablagerungen des Mains in Form von Sanden sowie untergeordnet Kiesen in hellbrauner, hellgrauer, grauer, beiger, oliver und gelbbrauner Farbe.

Nach der Bodenansprache sowie den ausgeführten Korngrößenbestimmungen weisen die Sande schwach kiesige bis stark kiesige und bereichsweise schwach schluffige bis schluffige Nebenanteile auf.

4.2.2 Umwelttechnik

Bewertung

- **Asphalt**
Die festgestellten PAK-Konzentrationen unterschreiten den Grenzwert von PAK = 400 mg/kg zur Unterscheidung zwischen nicht gefährlichem und gefährlichem Abfall. Der durch diese Proben repräsentierte Bereich ist dem AVV-Schlüssel 17 03 02, Bitumengemische zuzuordnen.
- **Boden / Bauschutt**
Der untersuchte Beton sowie das RC-Material sind einer Materialklasse RC-1 zuzuordnen.
- **Sande**
Für die anstehenden Sande sowie die Auffüllung aus RKS 4 und RKS 5 wurden keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt. Das untersuchte Probenmaterial ist jeweils mit einer Materialklasse BM-O zu verwerfen.

4.2.3 Grund-/Schichtwasser

Grund-/Schichtwasser wurde in allen Sondierungen in einer Tiefe zwischen 2,1 - 2,7 m unter GOK bzw. zwischen 110,05 - 110,54 mNN eingemessen.

Im Rahmen der vorausgegangenen Untersuchungskampagne von 2019 wurde in den im Erweiterungsbereich positionierten Sondierungen Grund-/Schichtwasser bei 1,4 - 1,7 m unter GOK bzw. zwischen 110,54 - 111,12 mNN eingemessen. Der Bemessungswasserstand wurde im Jahr 2019 in der Unterlage mit 111,63 mNN angegeben.

Bei dem erkundeten Wasser handelt es sich um Grund-/Schichtwasser, das sich innerhalb der Kiese/Sande bewegt. Es liegt ein freier Grundwasserspiegel vor.

Je nach Jahreszeit muss auch mit einem Anstieg des Grund-/Schichtwasserspiegels über den gemessenen Wasserstand hinaus gerechnet werden. Erfahrungsgemäß sind Grundwasserschwankungen innerhalb eines Bereiches von +1 - 0,5 m zum festgestellten Wasserstand möglich.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Daten der aktuellen Untersuchungskampagne sowie den Feststellungen während der Bauausführung zur bestehenden Logistikhalle wird ein Bemessungswasserstand von $HGW = 111,10$ mNN angesetzt.

4.2.4 Grund-/Schichtwasser

Die Versickerung des Niederschlagswassers über geeignete Sickersysteme ist im Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) geregelt.

Eine Voraussetzung für die Versickerung ist die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens. Generell liegt die entwässerungstechnisch relevante Durchlässigkeit nach DWA-A 138 in einem k_f -Bereich von 1×10^{-3} m/s bis 1×10^{-6} m/s.

Gemäß der Planung ist als Versickerungsfläche die Grünfläche südlich und östlich der Hallen vorgesehen. In diesem Bereich wurden Sondierungen ausgeführt. Demnach folgt unterhalb der Asphaltdecke bzw. der Pflasterdecke bis in Tiefen von 1,0 m bzw. 2,1 m unter GOK eine ungebundene Tragschicht aus einem RC-Material, die von natürlich anstehenden Sanden und Kiesen unterlagert werden. In einer Probe wurde von 2,1 - 4,0 m unter GOK ein aufgefüllter Sand mit vereinzelt anthropogenen Fremdanteilen (< 10 Vol.-%) aufgenommen. Es ist zu berücksichtigen, dass eine Versickerung nur über nachweislich unbelastete Böden erfolgen darf (kein RC-Material).

Aus den Korngrößenverteilungen kann für die anstehenden Sande ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4 \times 10^{-4}$ m/s (nach Hazen) abgeschätzt werden.

Gemäß DIN 18 130 sind die fluviatil abgelagerten Sande als durchlässig klassifiziert.

Der nach DWA-A 138 geforderte Abstand der Versickerungsbauwerke auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Mittelwert der Jahreshöchstwerte des beobachteten Grundwasserstandes) von mindestens 1,0 m ist zu beachten.

Der vollständige geo-/umwelttechnische Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

5. Verkehrliche Erschließung

5.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über den Ostring, der in beide Fahrtrichtungen befahrbar ist. Im Rahmen des Bauleitplans „Sondergebiet Logistik“ wurde vom Ingenieurbüro IBR (Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG) mit Datum vom November 2020 eine Stellungnahme zum Knotenpunkt K 185/Ostring erarbeitet. In der Expertise wurde geprüft, welche Auswirkungen der Schwerlastverkehr vom NTS-Grundstück mit geplanter Zu- und Abfahrt unmittelbar hinter der Einmündung auf den Knoten auslöst.

Im Fazit wurde vermerkt, dass der Knoten „so ausgebaut werden sollte, dass in der Hauptverkehrsrichtung des Schwerverkehrs des Logistikzentrums ein Verkehrsablauf möglich sein sollte, der die anderen Verkehrsbeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt“.

Gemäß dieser Empfehlung wurde der Einmündungsbereich zwischenzeitlich ausgebaut. Hierbei wurden eine Rechtsabbiegespur auf die Mainflinger Straße (K 185) berücksichtigt und zur Erleichterung und Sicherung der Querung des Ostringes für den Fußgänger- und Radverkehr eine Dreiecksinsel zwischen Rechts- und Linksabbiegestreifen vorgesehen.

Auf Basis des bestehenden Gutachtens zum Bebauungsplan „Sondergebiet Logistik“ wurde der Einmündungsbereich Ostring / Mainflinger Straße umgebaut und eine entsprechende Ampelschaltung eingerichtet.

Dieses Gutachten wird aktualisiert und der Knotenpunkt L2310-K185 „Hillerkreuzung“ in die Betrachtung der Verkehrsabläufe / Verkehrserhebung einbezogen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

Da für die Betriebserweiterung Industriegebietsflächen in Anspruch genommen werden, dürfte sich das Verkehrsaufkommen gegenüber der bestehenden Situation nicht bzw. nur kaum messbar verändern.

Für den Einmündungsbereich der Nord-West-Ring-Straße ergeben sich keine Veränderungen. Die Straße ist weiterhin nur im Einrichtungsverkehr von der K 185 in südliche Richtung befahrbar und dient der Erreichbarkeit der privaten Stellplätze sowie eines Teils der Lkw auf dem Grundstück.

Der neu geplante Gehweg am Südrand wird so ausgebaut, dass er auch mit Feuerwehrfahrzeugen befahren werden kann. Dadurch wird der Feuerwehr eine vollständige Zugänglichkeit aller baulichen Anlagen des gesamten Gebäudekomplexes ermöglicht.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Mainflinger Straße befindet sich in 130 m Entfernung zum Erweiterungsgebiet 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.

5.3 Geh- und Radweg

Durch die Erweiterung des Logistikbetriebes muss der bestehende Gehweg (Fl. Nr. 67/2) zwischen Nord-West-Ring-Straße und Ostring entfallen.

Um die fußläufige Verbindung in die östlich gelegenen Erholungsräume weiterhin gewährleisten zu können, wird am südlichen Rand des Plangebietes ein neuer Gehweg geschaffen, der so breit ausgebildet wird, dass ihn auch Radfahrer nutzen können.

Da dieser gleichzeitig auch der Feuerwehr als Umfahrt für das Logistikunternehmen dienen soll, ist die dafür notwendige Ausbauqualität (Unterbau und Breite) entsprechend zu berücksichtigen. Um zu verhindern, dass der Weg auch durch Autofahrer genutzt wird, werden an den beiden Enden jeweils manuelle Poller eingebaut. Näheres wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Mainhausen und dem Vorhabenträger geregelt.

5.4 Private Stellplätze

Die für das Logistikzentrum erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze werden alle von der Nord-West-Ring-Straße angefahren. Nach derzeitigem Planstand sollen 5 zusätzliche Pkw-Stellplätze realisiert werden. Damit stehen insgesamt 70 Stück zur Verfügung. Für Fahrräder sollen 19 Abstellplätze realisiert werden. 12 Abstellplätze sind vorhanden.

Gemäß der Stellplatzsatzung wird die Stückzahl für Pkw über- und die der Fahrräder untererfüllt. Die genauen Stückzahlen werden in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Trink- und Löschwasser

6.1.1 Trinkwasser

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

6.1.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung muss ausreichend dimensioniert (mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden) und in allen Bereichen des Plangebietes mit einem ausreichenden Fließdruck von mind. 1,5 bar gewährleistet sein.

Es befinden sich auf dem Ostring innerhalb von 300 m zwei Hydranten mit einem Querschnitt von DN 200, die aufgrund ihrer möglichen Entnahmemenge für Löschzwecke zur Verfügung stehen können. Über diese Hydranten könnte eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereit gestellt werden.

Da diese Menge schon für das bestehende Betriebsgebäude nicht ausreichte, wurde auf Grund der Anforderungen aus dem Bauleitplanverfahren „Sondergebiet Logistik“ in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle auf dem Betriebsgelände ein Löschwasserbehälter errichtet. Dieser verfügt über ein Fassungsvermögen von 1.078 m³. Sofern durch die bauliche Erweiterung eine größere Löschwassermenge erforderlich werden sollte, ist diese im Rahmen der Baueingabe und in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle nachzuweisen und herzustellen.

6.1.3 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 Erweiterungsgebiet 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.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

6.2.1 Schmutzwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

In den neu geplanten Gebäuden fällt nur in geringem Umfang (2 Waschbecken, 3 WCs und 2 Urinale) häusliches Schmutzwasser an. Danach ist mit einem maximalen Abfluss von $Q_s = \text{ca. } 2 \text{ l/s}$ zu rechnen. Insgesamt ist somit ein maximaler Schmutzwasserabfluss von 2 l/s (aus Neubau) + 1 l/s (aus Bestand) = 7 l/s an der neu geplanten SW-Einleitstelle zu erwarten. Mit Produktionsabwasser ist nicht zu rechnen.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll vollständig in die bestehende öffentliche Kanalisation in den neuen Übergabeschacht im Ostring eingeleitet werden.

Die Planung der Schmutzwasserkanalisation auf dem Baugrundstück erfolgt gemäß den Vorgaben der DIN 1986-100.

Hinweis:

Da im Gebäude wassergefährdende Stoffe gelagert und umgeschlagen werden, sind besondere Maßnahmen vorzusehen. Die Umschlagflächen sollen als WHG-Flächen gebaut und jeweils mit einem Havariefall-Absperrschieber ausgerüstet werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich - u.a. gemäß Wasserhaushaltsgesetz - möglichst ortsnah versickert werden. Gemäß dem Arbeitsblatt A 138 der DWA müssen jedoch bestimmte Randbedingungen erfüllt sein, damit eine Versickerungsanlage für Niederschlagswasser ordnungsgemäß geplant

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

und betrieben werden kann. Der Nachweis, dass eine ordnungsgemäße Versickerung möglich ist, wurde durch den geo-/umwelttechnischen Bericht erbracht (siehe Ziffer 4.2).

Die Versickerung erfolgt in Versickerungsmulden über eine 30 cm dicke Oberbodenschicht. Bei der Dimensionierung der Anlagen ist zu berücksichtigen, dass mit dem Neubau bestehende Entwässerungsmulden zurückgebaut und an die neu geplante Grundstücksentwässerung angeschlossen müssen.

Sofern nicht alles anfallende Wasser versickert werden kann, darf das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Da die Kapazität des Regenwassersammlers jedoch begrenzt ist, darf die Einleitmenge für das Grundstück nach Vorgabe der Gemeinde Mainhausen 15 l/ (s ha) nicht überschreiten.

Danach wird das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhalteraum im westlichen Teil des Grundstücks gesammelt und gedrosselt in die öffentliche RW-Kanalisation eingeleitet. Die Abflussdrosselung erfolgt mit einer Hebeanlage.

Zur Bemessung der Dachflächenentwässerung wird eine Regenspende $r_{5,5}$ angesetzt. Die Entwässerung der sonstigen Grundstücksflächen (Hof- und Verkehrsflächen) erfolgt über Einläufe, Rinnen und Grundleitungen. Nach DIN 1986-100 ist hier die Bemessungsregenspende $r_{5,2}$ maßgebend.

Da sich alle auf dem Baugrundstück zu entwässernden Stellen oberhalb der Rückstauenebene befinden, ist die Rückstausicherheit gegeben.

Hinweis:

Auf den Umschlagsflächen sind auch wassergefährdende Stoffe zu erwarten. Daher sind zusätzliche Maßnahmen (Havariefall-Absperrschieber, WHG-Rückhalteraum) vorgesehen, die bei einer Leckage (z.B. beim Durchstoß eines Transportbehälters) die Umschlagsfläche von dem öffentlichen Entwässerungssystem trennen. Das unerwünschte Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das öffentliche Kanalnetz kann damit unterbunden werden. Die Maßnahmen wurden nach den Anforderungen aus der AwSV und TRwS geplant.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem geo-/umwelttechnischen Bericht des Instituts für Baustoff-, Boden und Umweltprüfungen wird ein Entwässerungsantrag inkl. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vom Büro Goldbeck Südwest GmbH erarbeitet. In diesem werden parallel zu diesem Bauleitplan alle entwässerungstechnischen Belange abgearbeitet.

Die Parzellenbreite, auf dem der neue Geh- und Radweges realisiert werden soll, beträgt 6,0 m. Diese Breite ermöglicht die Ableitung des auf der befestigten Flächen anfallende Niederschlagswassers in Mulden und somit die Versickerung über die belebte Oberbodenzone.

6.3 Elektroversorgung

Der bestehende Betrieb wird über die Nord-West-Ring-Straße mit Elektrizität versorgt. Die Stromverteilung erfolgt über die auf dem Flurstück 66 befindlichen Trafostation und von dort über den bestehenden öffentlichen Gehweg (Fl. Nr. 67/2) Richtung Ostring. Da der Weg aufgegeben und überplant wird, werden alle Elektroversorgungskabel in den neu geplanten Gehweg an den südlichen Rand auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt.

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen auf dem Dach über eine Photovoltaikanlage, deren Leistung aktuell ca. 395 kWp beträgt. Die Kapazität kann im Erweiterungs-

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

gebiet um ca. 833 kWp erhöht werden. In Kombination von Solaranlage und Wärmepumpe kann damit vor Ort Energie produziert werden, die im Logistikzentrum benötigt und verbraucht wird.

Elektromobilität

Derzeit stehen innerhalb der Stellplatzflächen 10 E-Ladeparkplätze für Pkw zur Verfügung. Im Rahmen der Erweiterung sind 12 weitere Ladestationen für Lkw vorgesehen. Im Falle einer Umsetzung sind die Brandschutzvorgaben für Elektrofahrzeuge gemäß des Brandschutznachweises zu beachten.

6.4 Abfallentsorgung

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

7. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Hinweis:

Die nachfolgende Begründung zu den Festsetzungen bezieht sich mit einer Ausnahme ausschließlich auf den Änderungsbereich.

Die Ausnahme im nördlichen Abschnitt bezieht auf die Gebäudehöhe, die auch in diesem Areal von 10,0 m auf 5,0 m abgesenkt werden soll.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Alt: Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Neu: Sondergebiet Logistik

Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zur Durchführung von Speditions-, Lager und Frachtführertätigkeiten einschließlich aller dazugehörigen Nebentätigkeiten. Es sind somit 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.

Begründung:

Für das Erweiterungsgebiet wird die Festsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ übernommen.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist erforderlich, weil im Erweiterungsgebiet nur eine Nutzung vorgesehen ist. Der Zusammenschluss mit der nördlich angrenzenden Fläche ermöglicht die Entwicklung eines zusammenhängenden Logistikunternehmens.

Von seiner Nutzungsart entspricht das Sondergebiet einem Industriegebiet.

Hinweis:

Da in der Logistikhalle auch Gefahrenstoffe (Gefahrenstoffklasse: 2 A + B, 3, 4.1 B, 5.1 A - B und 6.1 A - D, 8 A, 10, 11, 12 und 13; Wassergefährdungsklasse: WGK 1 - 3 sowie Lithium-Ionen-Batterien (alle Leistungsklassen)), gelagert werden bzw. werden sollen, bestehen Abhängigkeiten in Bezug auf die Mengenschwellen des Anhangs 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Bundes-Immissionsschutzverordnung) sowie auf die Mengenschwellen des Anhangs 1 der Störfallverordnung (12. Bundes-Immissionsschutzverordnung).

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

Danach richten sich anschließende Genehmigungsverfahren und ggf. einzuhaltende Abstände zu Wohnbebauung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Alt: Keine Angaben

Neu: 16,0 m bzw. 5,0 m

Im SO 1 darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn diese allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ebenfalls durch untergeordnete Bauteile zur Fassadengestaltung um bis zu 2 m überschritten werden.

Im SO 2 darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 5,0 m durch untergeordnete baugenehmigungsfreie Vorhaben überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Höhe von 10,0 m. Dazu zählen nach der Anlage zu § 63 HBO Antennen, Maste, Unterstützungen und ähnliche bauliche Anlagen (Nr. 5) sowie Werbeanlagen (Nr. 10).

Begründung:

Um die Gebäude im Erweiterungsgebiet in der gleichen Höhe fortsetzen zu können, werden für das SO 1 die Festsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ übernommen.

Auf den Flächen im SO 2 wurden neben Grün- und Versickerungsflächen fast ausnahmslos Zufahrten, Stellplätze für Pkw und Lkw sowie Fahrradabstellflächen realisiert. Dies ist auch auf der Erweiterungsfläche so vorgesehen.

Da im SO 2 die bisherige Gebäudehöhe von 10,0 m nicht ausgeschöpft wurde und auch zukünftig nicht ausgeschöpft werden soll, wird sie mit Ausnahme von einzelnen untergeordneten baulichen Anlagen auf 5,0 m abgesenkt. Dies wird sich positiv auf den Übergang zur freien Landschaft, hier den Wald, auswirken.

Auch mögliche Schäden, die durch umknickende Bäume entstehen könnten, werden dadurch reduziert.

7.2.2 Grundflächenzahl

Alt: 0,8

Neu: Die Grundflächenzahl von 0,8 wird beibehalten.

7.2.3 Baumassenzahl

Alt: 9,0

Neu: Die Festsetzung der Baumassenzahl wird aufgegeben.

Begründung:

Durch die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen wird die mögliche Kubatur ausreichend bestimmt.

7.3 Bauweise

Alt:
Offene Bauweise

Neu:
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung:
Für das Erweiterungsgebiet wird die Festsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ übernommen.

Es sollen auch Gebäude ohne Längenbegrenzung zugelassen werden, wenn diese den seitlichen Grenzabstand unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung des § 6 HBO beachten.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Alt:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Neu:
Analog der Planzeichnung aus dem bestehenden Gebiet werden die Baugrenzen im Erweiterungsgebiet geradlinig verlängert.

Begründung:
Mit der geradlinigen Verlängerung der Baugrenzen sollen im Erweiterungsgebiet Gebäude mit den gleichen Abmessungen entwickelt werden können.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Alt:
Garagen mit einer Länge bis 7,0 m und einer Höhe bis 2,50 m sind innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. im Bauwich gemäß § 7 Abs. 5 HBO zulässig. Sie sind außerdem auf der Grundstücksgrenze zulässig (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO). Zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m (bis Hinterkante Bürgersteig) einzuhalten.

Neu:
Die Festsetzungen entfallen.

Begründung:
Da die Baugrenzen einen entsprechenden Abstand zur Straßenbegrenzung aufweisen, diese Flächen für die Eingrünung bzw. Versickerungsmulden vorgesehen sind und Stellplätze und Garagen nur innerhalb gekennzeichneten Flächen zulässig sind, kann der Mindestabstand für Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche entfallen.

Regelungen zur Grenzbebauung sind entbehrlich, da keine privaten Grundstücke an das Plangebiet angrenzen.

Die Höhen- und Längenbegrenzung für Garagen werden angesichts der zulässigen Abmessungen für die Gewerbegebäude für entbehrlich gehalten.

7.6 Nebenanlagen

Alt:

1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Neu:

Die Festsetzung entfällt.

Begründung:

Da die Baugrenzen einen entsprechenden Abstand zur Straßenbegrenzung aufweisen, diese Flächen für die Eingrünung bzw. Versickerungsmulden vorgesehen und Nebenanlagen nur innerhalb gekennzeichneteter Flächen zulässig sind, ist die Festsetzung entbehrlich.

7.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Festsetzungen zur Grünordnung

Alt:

Keine Festsetzungen

Neu:

Flächenbefestigungen

Oberirdische Stellplätze sind möglichst luft- und wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 zu gestalten.

Begründung:

Für das Erweiterungsgebiet werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ übernommen.

7.8 Dächer

Alt:

Es sind alle Dachformen zulässig. Freistehende Garagen sind flach (max. 4%) abzudecken.

Neu:

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig.

Begründung:

Für das Erweiterungsgebiet wird die Festsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ übernommen.

7.9 Reklameanlagen

Alt:

Anlagen der Außenwerbung sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Die Anlagen der Außenwerbung müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Bauwerken unterordnen und dürfen wesentliche Bauglieder nicht überdecken oder überschneiden. Schriftzüge sollen in der Höhe ein Maß von 0,45 m nicht überschreiten.

Neu:

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.



1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Begründung:

Zur Vereinheitlichung wird für das Erweiterungsgebiet die Festsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ übernommen.

7.10 Mülltonnen

Alt:

Mülltonnen sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.

Neu:

Die Festsetzung entfällt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Anordnung von Mülltonnen werden für entbehrlich gehalten.

7.11 Einfriedungen

Alt:

Massive Grundstückseinfriedungen sind nicht gestattet.

Die Einfriedungen sind als offen wirkende Zäune mit einem max. 25 cm hohen massiven Sockel herzustellen. Die maximale Gesamthöhe beträgt 2,0 m.

Neu:

Zur Umgrenzung des Betriebsgeländes sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen zulässig.

Begründung:

Zur Vereinheitlichung wird für das Erweiterungsgebiet die Festsetzung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ übernommen.

7.12 Sonstiges

Die Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Logistik“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. MZ-Z7 innerhalb des Geltungsbereiches vollständig.

8. **Anlagen**

8.1 Artenschutzfachliche Einschätzung und Potentialanalyse

Diplom-Biologin Melanie Pörschmann, Ravensteynstraße 61 in 56076 Koblenz mit Datum vom 23.01.2024

8.2 Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5159-23

Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen, Stromberger Straße 43 in 55411 Bingen/Rhein mit Datum vom 30.11.2023

Aschaffenburg, den 28. Mai 2024

Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Fache Matthiesen GbR

Mainhausen, den 04.06.2024

Auftraggeber

Bürgermeister der
Gemeinde Mainhausen

