



---

Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung**

Planstand: 20.11.2019

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	4
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
2	Inhalt und Festsetzungen .....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	6
2.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	6
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen .....	6
2.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	7
3.1	Einfriedungen .....	7
3.2	Stellplätze.....	7
3.3	Grundstücksfreiflächen .....	7
4	Verkehrsflächen .....	7
5	Umweltprüfung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag .....	11
6	Immissionsschutz.....	11
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	11
8	Brandschutz .....	14
9	Bodenschutz .....	15
10	Stromversorgung .....	16
11	Altablagerungen und Altlasten.....	16
12	Archäologie.....	16
13	Kampfmittel.....	16
14	Bodenordnung .....	16
15	Verfahren .....	17
16	Städtebauliche Vorkalkulation .....	17

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf am 18.12.2001 als Satzung beschlossen und am 11.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist an der Bundesstraße B 255 nördlich von Driedorf ein rund 13,7 ha großes Gewerbegebiet aus. Rund 9,2 ha des Gewerbegebietes wird von einer 2012 errichteten Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt. Die noch freie Fläche im Umfang von rund 4,5 ha befindet sich im Nordwesten des Gewerbegebietes.

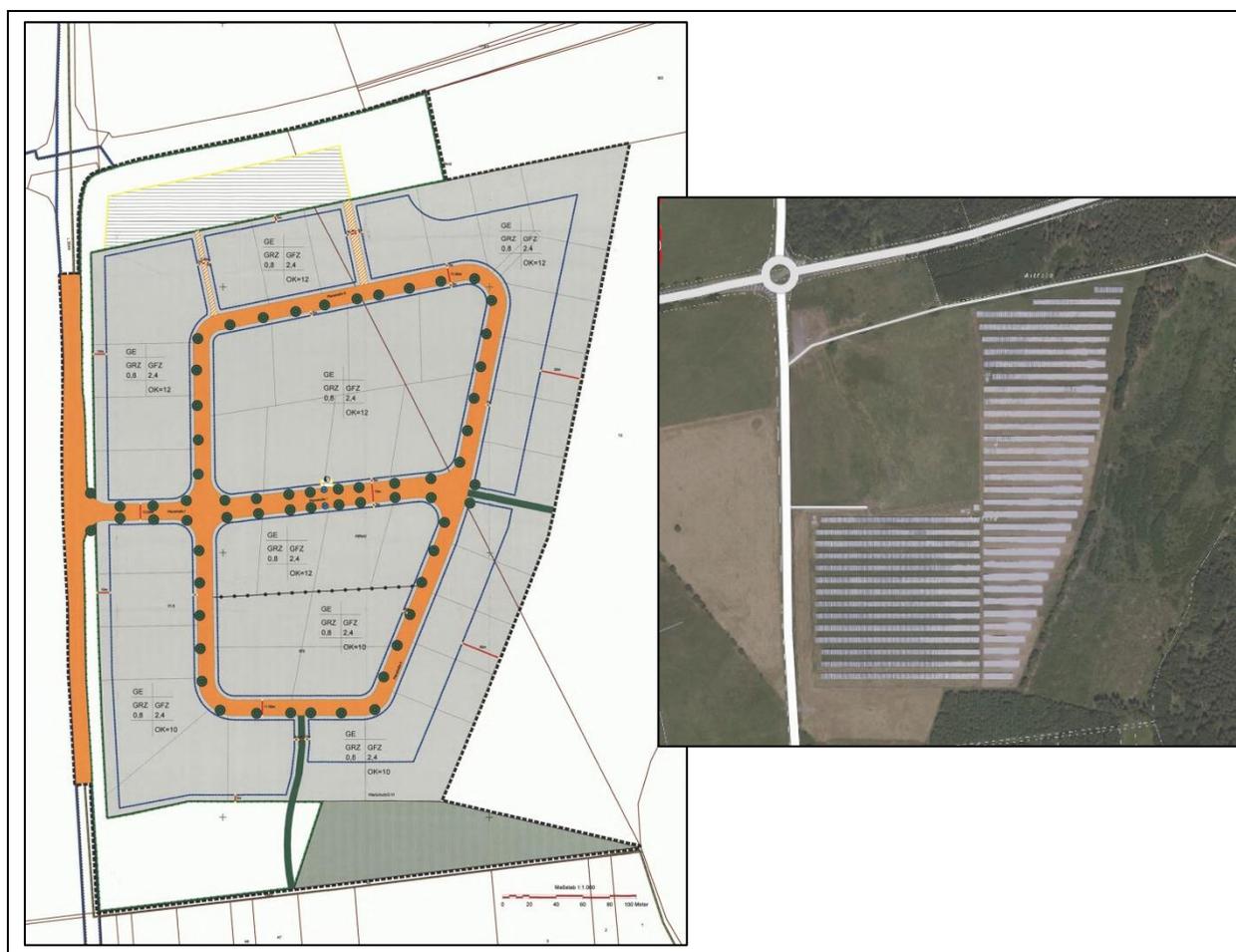
Für diese Fläche hat ein überregional tätiger Versorgungsdienstleister sein Interesse bekundet. Um das Bauplanungsrecht für das Verteilzentrum zu schaffen, bedarf es des Zusammenführens mehrerer überbaubare Grundstücksflächen durch Herausnahme der hier bisher ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie einer Konkretisierung der Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes am 26.02.2019 gefasst.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung wird im Norden durch die B 255, im Osten und im Süden durch eine Photovoltaik-Freiflächenanlage und im Westen durch die Landesstraße L 3044 begrenzt.

Abb. 1: Planzeichnung Bebauungsplan 2001 und Photovoltaik-Freiflächenanlage (genordet, ohne Maßstab)



In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen wird damit nicht nur der noch freie Teil des Gewerbegebietes, sondern auch die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich und westlich hieran anschließenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, um die bisherigen Festsetzungen an die aktuelle Erfordernisse von Naturschutz und Landschaftspflege resp. Artenschutz anpassen zu können.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 6,60 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet 4,19 ha, auf die Verkehrsflächen und die Versorgungsflächen 0,63 ha sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1,12 ha und die Waldflächen 0,66 ha.

### **1.3 Verfahren**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung ersetzt mit seinem Inkrafttreten die für seinen räumlichen Geltungsbereich bisher geltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ aus dem Jahr 2001.

Im Mittelpunkt der 1. Änderung steht die Modifizierung der inneren Erschließung und die Aktualisierung einzelner Festsetzungen. Die Grundzüge der Planung werden von den Änderungen berührt werden. Die Änderung könnte damit im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Bestandserhebungen zum Artenschutz seit Beginn der Brutperiode 2019 deuten aber auf einen vergleichsweise hohen Wert der Flächen hin, der bereits im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes gewürdigt werden soll. Daher gelangt doch das zweistufige Regelverfahren mit Umweltprüfung zur Anwendung.

### **1.4 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Der Regionalplan Mittelhessen, RPM 2010, stellt das Gewerbegebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ und die nördliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dar. Da die innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Maßnahmen auch unter den Begriff der Landwirtschaft fallen, ist der Bebauungsplan insgesamt an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf stellt gewerbliche Baufläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung aufgenommen worden.

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als Gewerbegebiet wird beibehalten. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wird auch weiterhin der reine Einzelhandel. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig und auch dann nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Es handelt sich hierbei um eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß Plansatz 5.4-10 RPM. Im Fokus von Z 5.4-10 RPM steht der reine Einzelhandel mit weniger aber auch mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 Geschossfläche. Ein Backshop stellt sich als weiterverarbeitender Betrieb dar, da die Rohlinge vor Ort fertig gebacken, belegte Brötchen usw. vorbereitet werden. Ein Backshop ist damit zulässig. Bei üblicherweise 2-3 Tischen mit Bestuhlung stellt sich aber die Frage nach der Abgrenzung der Verkaufsfläche und dem Verhältnis von Verkaufsfläche und sonstigen Flächen (Backvorbereitung, Kühlzelle, Sozialraum usw.). Damit der vorrangig zur Versorgung der Bediensteten und sonstigen Nutzer des Gewerbegebietes gesuchte Backshop nicht an dem Flächenverhältnis scheitert, wird hierfür eine Ausnahme formuliert.

Nach den bisher geltenden Festsetzungen kann auf jedem Betriebsgrundstück ausnahmsweise eine Wohnung zugelassen werden. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen werden dahingehend konkretisiert, dass Wohnungen vollständig ausgeschlossen werden, um das Verteilzentrum auch in der Nachtzeit, d.h. von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr uneingeschränkt andienen zu können. Städtebauliche Gründe für einen weitergehenden Ausschluss allgemein und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen bestehen nicht.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die Oberkante baulicher Anlagen fest. Die Festsetzungen werden grundsätzlich beibehalten, allerdings werden die Angaben zur Höhenentwicklung konkretisiert.

### **2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen bis zu 50%, max. aber bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 wird unverändert übernommen.

Hingewiesen sei in diesem Zusammenhang darauf, dass die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit sie Bestandteil des Baugrundstücks sind, in die Berechnungsgrundlage für die Grundflächenzahl und die Geschosßflächenzahl einfließen.

### **2.2.2 Geschosßflächenzahl (GFZ)**

Die Geschosßflächenzahl gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschosßfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschosßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Geschosßflächenzahl orientiert sich mit GFZ = 2,4 bisher der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Gewerbegebiet. Sie wird unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ übernommen.

### **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist den Bezugspunkten besonderes Augenmerk zu widmen. Der rechtskräftige Bebauungsplan bestimmt die Höhe baulicher Anlagen durch Angabe „ihrer max. obersten Kante“, wobei die angegebenen Höhen durch notwendige technische Einrichtungen (auch Solaranlagen) ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Die zulässige Oberkante beträgt südlich 10 m, im Übrigen 12 m über dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt angegeben wird die „Oberkante Fahrbahn“ der öffentlichen Erschließungsstraße(n) in dem Straßenabschnitt, der an das Baugrundstück grenzt (Mittelwert der Längs- und Querachse). Ergänzt wird, dass in räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit einer Tankstelle ausnahmsweise die Errichtung eines Pylons bis zu einer Oberkante von 20 m zulässig ist.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung fällt das Gelände von Südost nach Nordwest um mehr als 8 m ab. Für das geplante Verteilzentrum ist eine nahezu ebene Fläche notwendig. Angestrebt wird ein Massenausgleich dadurch, dass der Erdaushub im Südosten im Nordwesten wieder eingebaut wird. Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Vermessung können die bisherigen Festsetzungen konkretisiert werden, wobei sich die Gebäudehöhen an den bisher zulässigen Höhen orientieren.

### **2.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich im Norden an einer Kompromisslinie zur Sicherung der vorhandenen Biotopflächen, hier wird die bisher zulässige überbaubare Grundstücksfläche teilweise zurückgenommen. Im Osten und teilweise auch im Süden werden die Mindestabstände nach HBO

eingehalten. Im Süden ausgespart wird der Bereich einer in das Baugrundstück hin aufweitenden Wendeanlage. Im Westen wird der bisherige Verlauf der Baugrenze annähernd wieder aufgegriffen.

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen, Stellplätze und die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

#### **3.1 Einfriedungen**

Einfriedungen dienen der Sicherung der Gewerbeflächen vor unbefugtem Zutritt. Sie können, je nach Ausführung, allerdings auch optische Trennwirkungen erzeugen, die mit dem Landschaftsbild nicht vereinbar sind. Als Kompromisslösung werden gebrochene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zugelassen. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen. Auch diese Maßnahme dient der Integration in das Landschaftsbild. Zur Sicherung der Wanderwege wildlebender Tierarten ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Es sind auch die Belange des Artenschutzes, aufgrund derer die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstückes, soweit sie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne einer Annex-Festsetzung ausgewiesen werden, nicht eingezäunt werden dürfen.

#### **3.2 Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind im Sinne eingriffsminimierender Maßnahmen wasserdurchlässig zu befestigen. Die Stellplätze sind in Ausführung der „Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen und Garagen in der Gemeinde Driedorf“ in Verbundsteinpflaster, Kopfsteinpflaster oder gleichwertigen Baustoffen herzustellen. Aktuell gilt die Stellplatzsatzung Stand 01.01.2001. Da die Stellplatzsatzung unabhängig von dem Bebauungsplan fortgeschrieben werden kann, ist der Stand im Rahmen der jeweiligen Bauantragstellung zu prüfen und die dann gültige Fassung anzuwenden.

#### **3.3 Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, d.h. der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstückes, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Auch hierbei handelt sich um eine Maßnahme der Eingriffsminimierung.

### **4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bereits im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ vorbereiteten Anschluss an die L3044 südlich der B255. Da das geplante Vorhaben Ziel- und Quellverkehr generieren wird, der über diese Straßen abgewickelt werden muss, wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt<sup>1</sup>.

Deren Ergebnisse fasst der Gutachter wie folgt zusammenfasst:

---

<sup>1</sup> Brenner BERNARD Ingenieure GmbH, Berlin, 07/2019

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz wurden die maßgebenden Kennwerte des Betriebskonzeptes (...) zugrunde gelegt. Die Untersuchung erfolgte in den Belastungsfällen der werktäglichen Früh-, Tages- und Spätspitzenstunde und betrachtete den Nullfall 2019 (Bestandsverkehr im Jahr 2019 ohne Realisierung des Bauvorhabens) sowie den Prognose-Planfall 2019 (Bestandsverkehr im Jahr 2019 und Neuverkehr bei Realisierung des Bauvorhabens).

Das prognostizierte zukünftige Verkehrsaufkommen am Standort (Neuverkehr) lässt nach der Verkehrserzeugungsrechnung unter Berücksichtigung der Betriebsbeschreibung (...) etwa 442 Kfz-Fahrten / Werktag (Quell- und Zielverkehr) erwarten. Davon erfolgen 168 Fahrten / Tag im Güterverkehr (56 Lkw-Fahrten / Tag und 112 Pkw-/Lfw-Fahrten / Tag) sowie 274 Fahrten / Tag im Pkw-Verkehr (Beschäftigte und Besucher).

Zur verkehrlichen Erschließung des Gewerbeplatzes „Potsdamer Platz“ ist es erforderlich, die vorhandene Einmündung an der L3044 (Knotenpunkt L3044 / Gewerbeplatz) auszubauen. Dabei muss, aus Gründen der Verkehrssicherheit, der abbiegende Zielverkehr aus Richtung B255 einen separaten Linksabbiegefahrstreifen mit einer Stauraumlänge von 20 m im nördlichen Arm des zukünftigen Knotenpunktes L3044 / Gewerbeplatz erhalten. In der südlichen Zufahrt der L3044 ist ein Mischfahrstreifen für Geradeausfahrer und Rechtsabbieger und in der östlichen Zufahrt des Gewerbeplatzes ein Mischfahrstreifen für Rechts- und Linksabbieger anzuordnen. Im südlichen Knotenarm der L3044 soll auch eine Fußgängerfurt vorgesehen werden, um eine mögliche Bushaltestelle in Fahrtrichtung Driedorf zu erschließen. Der östliche Knotenarm soll ebenfalls mit einer Furt für Fußgänger und Radfahrer ausgestattet werden. Zusätzlich wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Knotenpunktes L3044 / Gewerbeplatz auf 70 km/h empfohlen. Um die Erreichbarkeit des Standorts auch für Nutzer des ÖPNV attraktiv zu gestalten, sollen in beiden Fahrtrichtungen auf der L3044 Bushaltestellen in Form von Busbuchten hinter der Einmündung (nördliche und südliche Ausfahrt des Knotenpunktes L3044 / Gewerbeplatz) angeordnet werden.

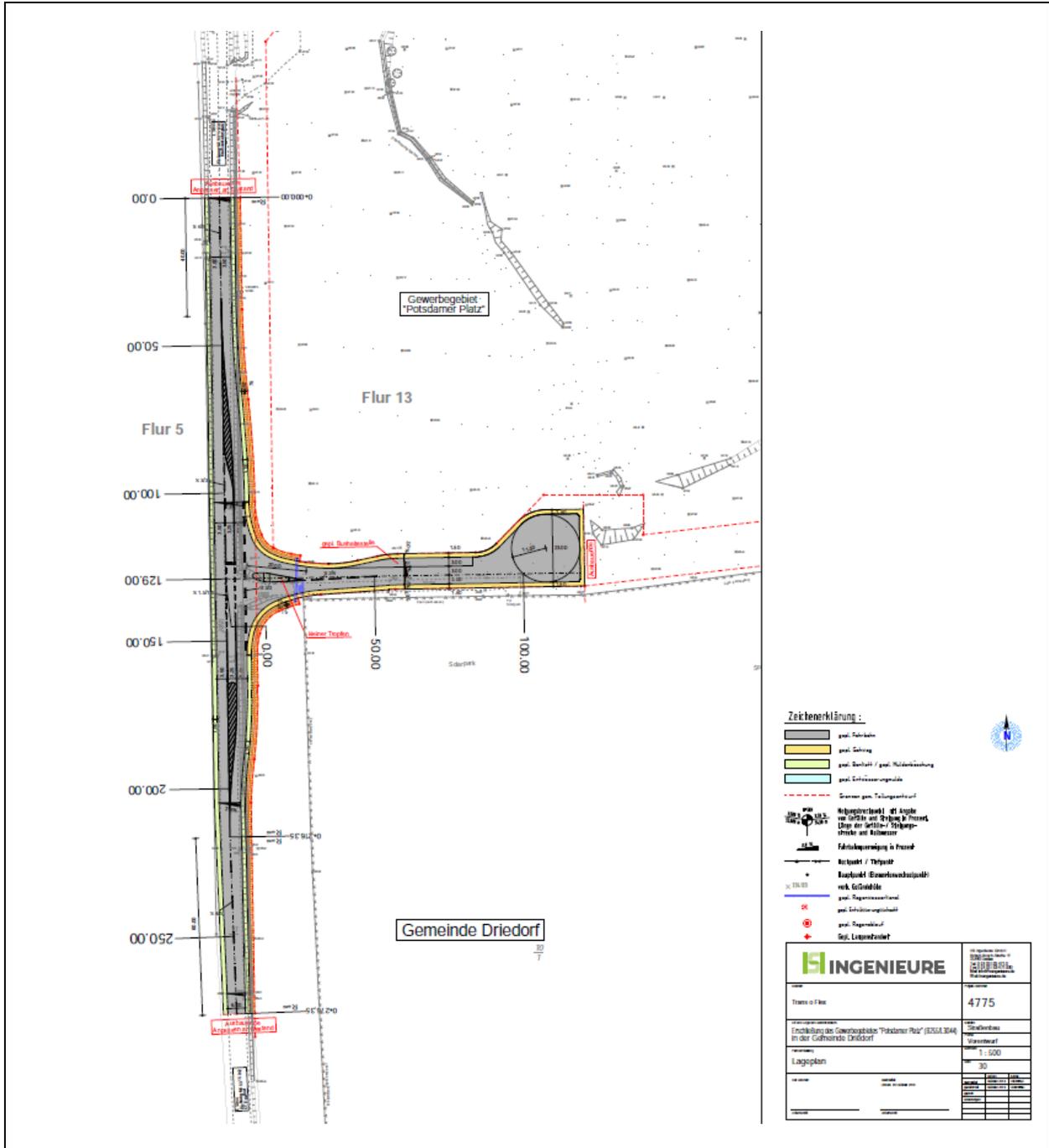
Um die Erreichbarkeit des Standorts auch für den Fußgänger- und Radverkehr zu ermöglichen bzw. zu verbessern, wird der Bau eines einseitig parallel zur L3044 verlaufenden gemeinsamen Geh- und Radweges nach Driedorf mit einer Regelbreite von 2,50 m empfohlen.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsanalyse haben gezeigt, dass mit Umsetzung des Bauvorhabens am Knotenpunkt B255 / L3044 (Kreisverkehr) keine Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufs notwendig sind und somit kein Handlungsbedarf besteht. Der Knotenpunkt B255 / L3044 (Kreisverkehr) erreicht mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen des Gewerbeplatzes sowohl in der Früh-, Tages- als auch in der Spätspitze sehr gute Verkehrsqualitäten (Qualitätsstufe A). Die mittleren Wartezeiten für den Kfz-Verkehr sind sehr kurz und die Mehrzahl der Kraftfahrzeuge kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Der Rückstau des Kreisverkehrs ist gering (maximal 18 m) und reicht auch mit Umsetzung des Bauvorhabens nicht in den Bereich der geplanten Zu- und Ausfahrt des Gewerbeplatzes.

Eine Beeinträchtigung des Knotenpunktes L3044 / Gewerbeplatz durch den Kreisverkehr ist nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeitsnachweise machen deutlich, dass der zukünftige Knotenpunkt L3044 / Gewerbeplatz in der geplanten Geometrie mit einem separaten Linksabbiegefahrstreifen auf der L3044 ausreichend bemessen ist und keine weiteren Ausbaumaßnahmen bzw. Fahrspuren zur Verbesserung des Verkehrsablaufs erforderlich werden. Mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen des Gewerbeplatzes entstehen sowohl in der Früh-, Tages- als auch in der Spätspitze sehr gute Verkehrsqualitäten (Qualitätsstufe A). Die mittleren Wartezeiten für den Kfz-

Verkehr sind sehr kurz und die Mehrzahl der Kraftfahrzeuge kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Eine Beeinträchtigung des Knotenpunktes B255 / L3044 (Kreisverkehr) durch Rückstaubildung am Knotenpunkt L3044 / Gewerbepark ist nicht zu erwarten.

Den aktuellen Stand der Entwurfsplanung zeigt folgende Abbildung:



genordet, ohne Maßstab

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, an deren Ende eine Wendeanlage vorgesehen ist. Es handelt sich hierbei um eine Interimslösung für die Dauer des Bestands der die Restfläche des Gewerbegebietes einnehmenden Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Für Fußgänger und Radfahrer aus Driedorf ist das Gewerbegebiet über die Landesstraße zu erreichen. Auf den der Bau eines einseitig parallel zur L3044 verlaufenden Geh- und Radweges weist die Verkehrsuntersuchung bereits hin.

Das Gewerbegebiet ist derzeit nicht direkt über den ÖPNV zu erreichen. Im Umkreis verkehren aber mehrere Buslinien:

- Linie 510 (Rabenscheid - Gusterhain - Breitscheid - Medenbach - Uckersdorf - Burg - Herborn)
- Linie 520 (Rennerod - Heisterberg - Waldaubach - Hohenroth – Mademühlen - Driedorf - Roth – Schönbach - Herborn)
- Linie 521 (Rennerod - Mademühlen - Driedorf - Roth - Schönbach - Amdorf - Uckersdorf - Burg Herborn)
- Linie 530 (Mengerskirchen - Greifenstein - Driedorf - Beilstein - Fleisbach - Sinn - Herborn)

Die nächstliegenden Bushaltestellen sind:

- Driedorf Edeka (Entfernung 1,4 km)
- Driedorf Heckmannsberg (Entfernung 2,2 km)
- Driedorf Marktplatz (Entfernung 1,7 km)
- Driedorf Schloß Apotheke (Entfernung 1,5 km)
- Driedorf Schloßstraße (Entfernung 1,9 km)
- Driedorf Westerwaldschule (Entfernung 1,8 km)

Die Auflistung zeigt, dass es durch eine Veränderung in der Linienführung grundsätzlich mehrere Möglichkeiten gibt, einen ÖPNV-Anschluss herzustellen. Die Abstimmung hierüber erfolgt mit der Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill mbH im Vollzug des Bebauungsplanes.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Dillenburg, weist in seiner Stellungnahme vom 07.08.2019, Az.: BE 12.01.2 Pe - 34 c 2, auf folgende Punkte hin:

- Aufgrund der direkten Nachbarschaft des Knotens B 255/ L 3044, bedürfen Werbeanlagen im Plangebiet mit Einwirkung auf die B 255 und/oder auf die L 3044 der Zustimmung von Hessen Mobil, auch wenn sie mehr als 40,00 m von deren befestigten Fahrbahnrändern entfernt sind.
- Pflanzenaufwuchs, Böschungen und Ausstattungselemente des Plangebietes dürfen Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der B 255 und der L 3044 nicht einschränken. Sie sind bei Bedarf zurückzunehmen.
- Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3044 gelangen.
- Von Schadenersatzansprüchen infolge eines nicht vorhersehbaren Abflusses ungesammelten Oberflächenwassers der L 3044 in das Plangebiet, sind der Straßenbaulastträger sowie Hessen Mobil samt Bediensteten freizustellen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der B 255 und auf der L 3044 führen.
- Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der B 255, an der L 3044 und im Bereich der Anbindung des Gebietes an die L 3044 nicht zulässig.

## **5 Umweltprüfung / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ weist nordwestlich des Gewerbegebietes bereits umfangreiche Flächen für Kompensationsmaßnahmen aus und ordnet diese dem Gewerbegebiet zu. Die hier geltenden Festsetzungen, es handelt sich im Wesentlichen um die Extensivierung von Grünland, werden nach Abschluss der noch laufende Bestandserhebungen überprüft. Die Maßnahmen und ihr Vollzug werden vor dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes vertraglich vereinbart und gesichert.

## **6 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der Trennungsgrundsatz ist vorliegend gewahrt, da sich die nächsten schutzbedürftigen Gebiete, der Wochenendplatz am Heisterberger Weiher und die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Driedorf in Entfernungen von rund 600 bzw. 1.100 m Luftlinie befinden.

## **7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Bau einer rund 1.100 m langen Leitung nach Driedorf. Zur Löschwasserversorgung gibt es im Lahn-Dill-Kreis eine Sonderregelung: Tankfahrzeuge, die im Brandfall zusätzliches Löschwasser herbeifahren. Hierdurch kann die Vorhaltung für das geplante Verteilzentrum auf 200 m<sup>3</sup> reduziert werden. Dazu wird am Ende der Stichstraße ein oberirdisch erreichbarer Tank gebaut, der nach Abnahme in die Baulast und das Eigentum der Gemeinde übergehen kann. Das Löschwasserangebot kann damit auch für Folgenutzungen auf dem Gelände der derzeitigen Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden.

### **Abwasserentsorgung**

Für die Abwasserableitung soll entlang der Landesstraße ein Kanal gebaut werden; das Abwasser muss gepumpt werden.

### **Gewässer und Niederschlagswasser**

Der Bebauungsplan 2001 vermerkt im Nordwesten des Plangebietes eine Quellmulde, die sich aus Quelle, Quellbach und einer kleinen Feuchtwiesenbrache zusammensetzt. Gewässer sind so auszubauen, dass natürliche Rückhalteflächen erhalten bleiben, das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird, naturraumtypische Lebensgemeinschaften bewahrt und sonstige nachteilige Veränderungen des Zustandes des Gewässers vermieden, oder soweit dies nicht möglich ist,

ausgeglichen werden.<sup>2</sup> Aufgrund der Lage des Gewässers innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes wird ein Ausgleich angestrebt: Die oberflächennahen Wasseraustritte innerhalb des Gewerbegebietes sollen über Drainagestränge gefasst und aus dem Baufeld in Richtung des Kreisverkehrsplatzes, der Gefällelinie des Urgeländes folgend, herausgeführt werden. Hier wird die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugunsten der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zurückgenommen. Innerhalb dieser Fläche wird ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken angelegt, in dem auch das innerhalb des Gewerbegebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser gesammelt wird. Bei dem Vorfluter nördlich der Bundesstraße, welcher den Waldrand in Richtung Norden durchzieht, handelt es sich auch um ein Gewässer. Das Gewässer benötigt auch zukünftig einen Basisabfluss, so dass das aus dem Erschließungsgebiet die Bundesstraße passierende Wasser nicht vollständig, sondern nur teilweise dem geplanten Vernässungsbereich zugeführt werden darf. Die Maßnahmen werden im Hinblick auf die notwendige Einleiterlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde im Detail abgestimmt.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz ergänzt:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

**Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage „Braunkohlengrube Wohlfahrt“ der Stadt Herborn vom 20.09.1976, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 41/1977, S. 1982 ff.

---

<sup>2</sup> Lahn-Dill-Kreis, Abt. Umwelt, Natur und Wasser, Stellungnahme vom 07.08.2019, Az.: 26/2019-BE-07-002

In der weiteren Schutzzone sind verboten:<sup>3</sup>

- a) die Abwasserverregnung und Abwasserlandbehandlung,
- b) das Versenken und Versickern von radioaktiven Stoffen, Kühlwasser und Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers, die Untergrundverrieselung, Sandfiltergräben und Abwassergruben,
- c) Abwasserreinigungsanlagen (Kläranlagen),
- d) das Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr,
- e) das Ablagern und Aufhalten von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen oder deren Beseitigung durch Einbringung in den Untergrund, z. B. Gifte, auswaschbare, beständige Chemikalien, Öl, Teer, Phenole, chemische Pflanzenschutz-, Aufwuchsbekämpfung-, Schädlingbekämpfung- und Wachstumsregelmittel, Rückstände von Erdölbohrungen,
- f) das offene Lagern und Anwenden boden- oder wasserschädigender chemischer Pflanzenschutz-, Aufwuchsbekämpfung-, Schädlingbekämpfung- und Wachstumsregelmittel,
- g) das Lager radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, ausgenommen das Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und Dieselöl für den landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung und Betrieb getroffen und eingehalten werden,
- h) Umschlags- und Vertriebsstellen für wassergefährdende oder radioaktive Stoffe,
- i) Fernleitungen für wassergefährdende Stoffe,
- j) Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Stoffe verwenden oder abstoßen,
- k) das Verwenden von wassergefährdenden, auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau (z. B. Teer, manche Bitumina und Schlacken); ausgenommen bleibt die Verwendung von Teer zum Ausbessern von Straßen,
- l) Kernreaktoren,
- m) Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Gewerbebetriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus den weiteren Schutzzonen hinausgeleitet wird,
- n) Abfall-, Müll-, Schuttkippen und -deponien, Lagerplätze für Autowracks und Kraftfahrzeugschrott,
- o) das Neuanlegen von Friedhöfen,
- p) Rangierbahnhöfe,
- q) Start-, Lande- und Sicherheitsflächen sowie Anflugsektoren und Notabwurfplätze des Luftverkehrs,
- r) Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen,
- s) militärischer Anlagen,
- t) Massentierhaltung,
- u) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zelten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende oder dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann. (...)
- v) Bohrungen zum Aufsuchen oder Gewinnen von Erdöl, Erdgas, Kohlensäure, Mineralwasser, Salz, radioaktiven Stoffen und zum Herstellen von Kavernen.

Wie der Auszug aus der Schutzgebietsverordnung zeigt, stehen die in der weiteren Schutzzone IIIA geltenden Verbote der Bebauung des Gewerbegebietes mit einem Verteilzentrum nicht grundsätzlich entgegen.

Davon unabhängig sind die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung bei allen Baumaßnahmen und besonders im Hinblick auf den künftigen Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe einzuhalten und zu beachten.

---

<sup>3</sup> Unverbindlicher Auszug aus der Schutzgebietsverordnung

## Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## Grundwasser

Wenn bei der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Umwelt, Natur und Wasser unverzüglich anzuzeigen.

## 8 Brandschutz

Der Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz formuliert in seiner Stellungnahme vom 10.07.2019, Az. 22.1-VB-41.037, folgende Anforderungen an den Brandschutz:

- Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere der im Plan dargestellte Wendekreis muss entsprechend Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1 ", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
- Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Gewerbegebiete (GE)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 3200 Ltr./Min. (entspricht 192 m<sup>3</sup>/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 70 (1) HBO, § 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)
- Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 1421 O oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

- In der Gemeinde Driedorf steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

Die Vorgaben werden im Vollzug des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Brandschutzdienststelle wird bei allen Baumaßnahmen frühzeitig beteiligt.

## 9 Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4 regt aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes eine landwirtschaftliche Beratung / Erosionsberatung für die betroffenen Landwirte, verbunden mit der Umsetzung von individuellen Schutzmaßnahmen an. Da die an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden Flächen bereits derzeit und die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen zukünftig keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr unterliegen, handelt es sich hierbei um einen Hinweis für den Zeitraum nach dem Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlage bzw. der mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Nutzung.

Ferner soll auf die nachfolgenden Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen werden:

- Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschu-bauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)) und
- Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.  
([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv\\_boschu-bauen\\_haeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

Um Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes wird gebeten.

Das Dezernat 42.2 weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Flächen nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03\* fallen: AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden dürfen, welcher die Schadstoffgehalte der jeweiligen Zuordnungswerte nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Auf die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen wird verwiesen ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

## 10 Stromversorgung

Da die Infrastruktur der Photovoltaik-Freiflächenanlage hierfür nicht genutzt werden kann, soll entlang der Landesstraße (gemeinsam mit der Wasserleitung und dem Schmutzwasserkanal) eine Mittelspannungsleitung zur Stromversorgung verlegt werden. Die Trafostation kann benachbart zu dem Löschwasserbehälter angeordnet werden.

## 11 Altablagerungen und Altlasten

Altstandorte sind der Gemeinde Driedorf aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ nicht bekannt. Nach Angaben des Regierungspräsidiums Gießen<sup>4</sup> weist auch die Altflächendatei keine Einträge auf.

Allerdings befindet sich angrenzend eine aus einem Verkehrsunfall herrührende sonstige schädliche Bodenveränderung mit dem Status „Nachsorge abgeschlossen“ (AFD – Nr. 532.007.010-001.011). Beim Lahn-Dill-Kreis sind aus dem Bereich der B 255 mind. 3 Unfälle bekannt, die eine Bodenverunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen zur Folge hatte. Diese seien zwar saniert worden, es könne aber nicht ausgeschlossen werden, dass Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen nicht gemeldet worden oder weitere Bodenkontaminationen vorhanden seien. Bei Bauarbeiten besonders entlang der B 255 ist daher auf Bodenveränderungen, die durch wassergefährdende Stoffe entstanden sein können, zu achten und die Untere Wasserbehörde zu verständigen, falls Auffälligkeiten auftreten.

## 12 Archäologie

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE, weisen in seiner Stellungnahme vom 17.07.2019 darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung sei in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten werden um Kenntnisnahme gebeten.

## 13 Kampfmittel

Der Kampfmittel-Räumdienst des Landes Hessen teilt mit Schreiben vom 25.03.2019 mit, dass eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben habe, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung lägen nicht vor. Eine systematische Flächenabsuche sei nicht erforderlich.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand aufgefunden werden, ist der Kampfmittel-Räumdienstes unverzüglich zu verständigen.

## 14 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

---

<sup>4</sup> Dez. 41.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten und Bodenschutz in der Sammelstellungnahme zum Vorentwurf von 07.08.2019, AZ RPI-31-61a0100/90-2014/9

## 15 Verfahren

Das Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31, darauf hin, dass es nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes unbeachtlich ist, wenn bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist ausgelegt worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist. Damit diese Planerhaltungsvorschrift ggf. zur Anwendung kommen kann, wird empfohlen festzuhalten, ob und aus welchen Gründen kein wichtiger Grund vorliegt, der eine Verlängerung der Auslegung erfordert.

Bei dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung liegt kein wichtiger Grund für eine Verlängerung der Auslegung vor, da es sich nur um die teilräumliche Änderungen eines rechtkräftigen Bebauungsplanes handelt und sich die Änderungen im Wesentlichen auf eine Modifizierung der inneren Erschließung und die Konkretisierung der Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen beschränken.

## 16 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Driedorf entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt: