



Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf

Begründung
zum Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Posdamer Platz“ 1. Änderung

Planstand: 11.06.2019

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).....	5
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	8
6	Immissionsschutz.....	8
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	8
8	Stromversorgung	10
9	Altablagerungen und Altlasten.....	10
10	Kampfmittel.....	10
11	Bodenordnung	11
12	Städtebauliche Vorkalkulation	11

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.

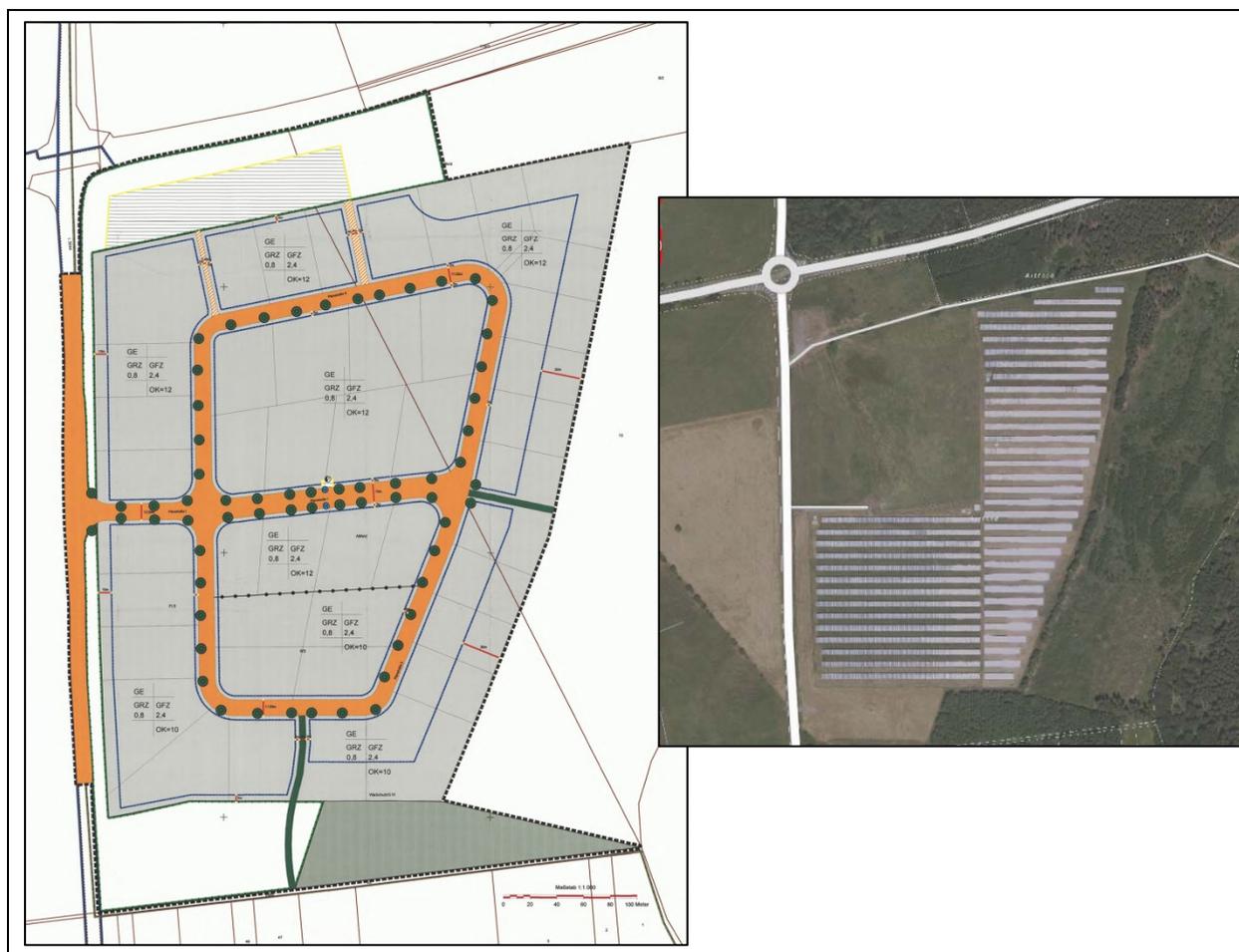
Für diese Fläche hat ein überregional tätiger Versorgungsdienstleister sein Interesse bekundet. Um das Bauplanungsrecht für das Verteilzentrum zu schaffen, bedarf es des Zusammenführens mehrerer überbaubare Grundstücksflächen durch Herausnahme der hier bisher ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie einer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

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 m² Grundfläche je m² 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 Geschossflächenzahl einfließen.

2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche 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 Geschossflächenzahl 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. Sowohl der untere Bezugspunkt als auch die zulässige Gebäudeoberkante werden jetzt in Meter über Normalnull angegeben, wobei sich die Gebäudehöhen an den bisher zulässigen Höhen von rund 12 m orientieren, jetzt aber über der Soll-Höhe des Baugrundes. Die Festsetzung korrespondiert mit den bisher geltenden Festsetzungen, da für ein Baugrundstück nördlich der vormals geplanten Erschließungsstraße ebenfalls ein Auffüllen des Geländes zulässig gewesen wäre. Maßnahmen zur Randeingrünung des Gewerbegebietes werden festgesetzt.

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 aufweiten-

den 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 L 3044. Die Entwurfsplanung für den Knotenpunkt wird derzeit erarbeitet und in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Geprüft wird aktuell auch die Leistungsfähigkeit des geplanten Anschlusses einschließlich dem Kreisverkehrsplatz B 255 / L 3044.

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 Radfahrer und Fußgänger ist das Gewerbegebiet entlang der Landesstraße zu erreichen. Eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist vorgesehen.

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 m³ 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.

Für die Abwasserableitung soll entlang der Landesstraße ein Kanal gebaut werden; das Abwasser muss gepumpt werden. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und soll dann, gedrosselt, einem nördlich der Bundesstraße vorhandenen Vorfluter zugeführt werden. Die Details werden mit der zuständigen Wasserbehörde 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.

In der weiteren Schutzzone sind verboten:¹

- 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,

¹ Unverbindlicher Auszug aus der Schutzgebietsverordnung

- 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.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

8 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.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altstandorte sind der Gemeinde Driedorf aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ nicht bekannt.

10 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.

11 Bodenordnung

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

12 Städtebauliche Vorkalkulation

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

aufgestellt:

aufgestellt: