

**Stadt Flörsheim am Main**  
Stadtteil Flörsheim

**Bebauungsplan**  
**„Gewerbegebiet West V.2“**

---

**B e g r ü n d u n g**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40053-P  
Bearbeitet: Dezember 2025

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Übergeordnete Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Bestehendes Baurecht</b> .....	<b>8</b>
<b>5 Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>9</b>
5.1 Bisherige Nutzung.....	9
5.2 Topographie.....	11
5.3 Kulturdenkmäler.....	11
5.4 Natur und Landschaft.....	11
5.4.1 Natürliche Voraussetzungen.....	11
5.4.2 Bestandsbeschreibung .....	12
5.4.3 Bestandsbewertung und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht.....	13
<b>6 Seveso-Problematik</b> .....	<b>14</b>
<b>7 Planung</b> .....	<b>16</b>
7.1 Bisheriges Verfahren .....	16
7.2 Planungskonzept .....	19
7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	21
7.4 Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB .....	33
7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	33
7.6 Nachrichtliche Übernahmen.....	35
7.7 Hinweise und Empfehlungen .....	35
<b>8 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>36</b>
<b>9 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>38</b>
<b>10 Boden/Baugrund</b> .....	<b>41</b>
<b>11 Kampfmittel</b> .....	<b>42</b>
<b>12 Bodendenkmalschutz</b> .....	<b>42</b>
<b>13 Immissionsschutz</b> .....	<b>43</b>
<b>14 FFH-Vorprüfung</b> .....	<b>45</b>
<b>15 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>45</b>
<b>16 Umweltbericht</b> .....	<b>47</b>
<b>17 Artenschutz</b> .....	<b>47</b>
<b>18 Klimaschutz</b> .....	<b>48</b>
<b>19 Städtebauliche Daten</b> .....	<b>49</b>
<b>20 Bodenordnung</b> .....	<b>50</b>

## Anlagen

- Bestandskarte Teilplan A, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, August 2022
- Bestandskarte Teilplan C, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2025
- Bilddokumentation und Einordnung brachgefallener Streuobstbestände, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, 17.09.2024
- Geo- und abfalltechnischer Bericht Nr. 10695.2/G1 - Baugrunderkundung sowie ergänzende versickerungstechnische Beratung, abfalltechnische Untersuchungen (EBV), ITC Ingenieure GmbH, Gernsheim, 15.03.2023
- Verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Juli 2023 (Korrekturen vom 17. Januar 2025)
- Schalltechnische Untersuchung, Aktenzeichen: 20220017-809-1, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 10.02.2025
- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2025
- FFH-Vorprüfung, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2025
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2025
- Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, Umwelt- und Landschaftsplanung M.A. Geogr. Andrea Brenker, Darmstadt, 17.12.2025
- Klimaexpertise, ÖKOPLANA, Mannheim, 07. Juni 2024
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung Dr. J. Winkler, Rimbach, 07. Oktober 2024
- Luftbild mit Trägerbäumen für Fledermaus- und Nistkästen, Planungsbüro Gall, Butzbach, Oktober 2025

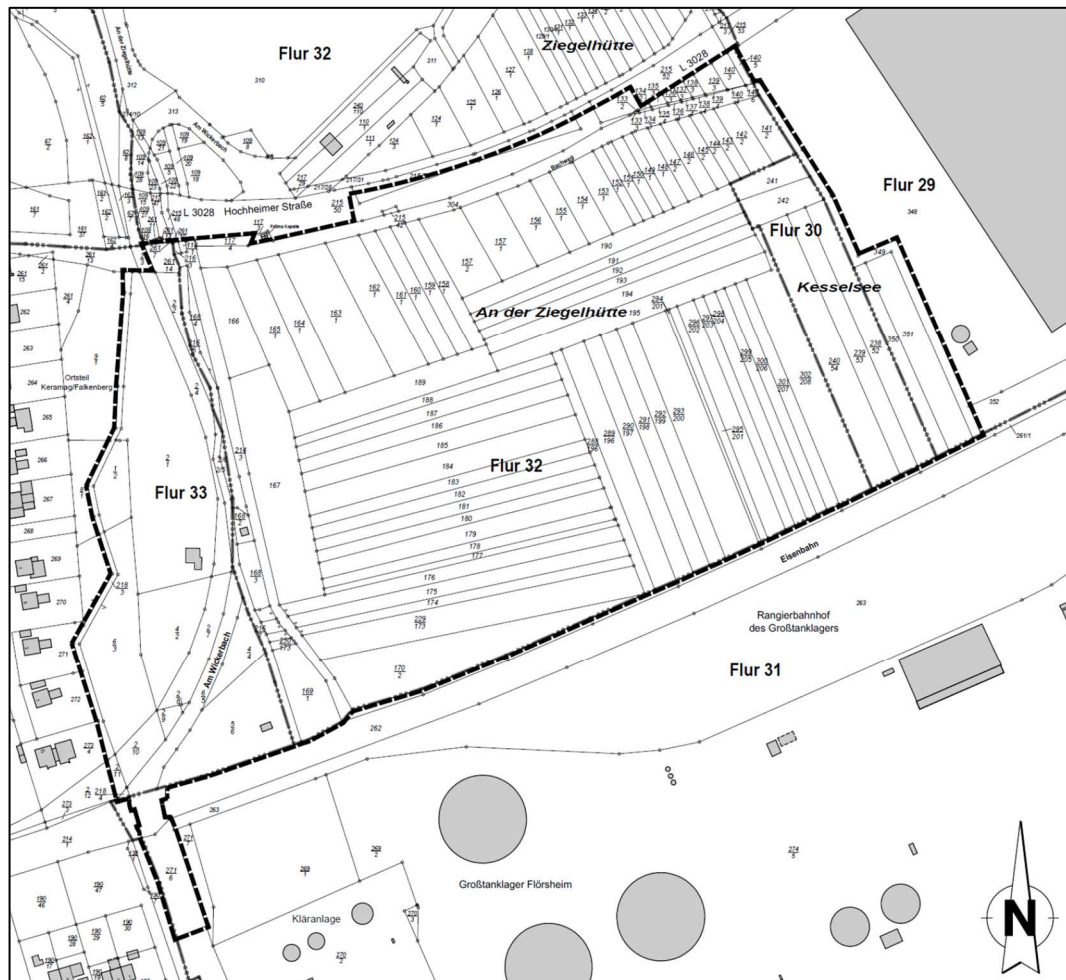
## 1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet (Teilplan A) – in Übereinstimmung mit den Aussagen der übergeordneten Planung und der Nachfrage nach Gewerbeflächen in zentraler Lage entsprechend – ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln.

Weiterhin soll das südlich der Bahnlinie bestehende Gewerbegebiet – insbesondere auch die gewerblichen Flächen westlich des Wickerbachs – über den Ausbau der bestehenden Unterführung der Bahnlinie und der Straße „Am Wickerbach“ mit neuer Anbindung an die Landesstraße L 3028 (Hochheimer Straße) besser erschlossen werden, um den Schwerlastverkehr aus dem Ortsteil Keramag/Falkenberg heraus zu verlagern.

## 2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan besteht aus den drei Teilplänen A, B und C.



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Teilplanes A  
des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ (unmaßstäblich)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Teilplan A, der das geplante Gewerbegebiet beinhaltet, liegt südwestlich der Kernstadt zwischen den Siedlungsflächen des Ortsteiles Keramag/Falkenberg und den

bestehenden Gewerbeflächen („West V.1“ und „West III“) an der Straße „Hochgewann“.

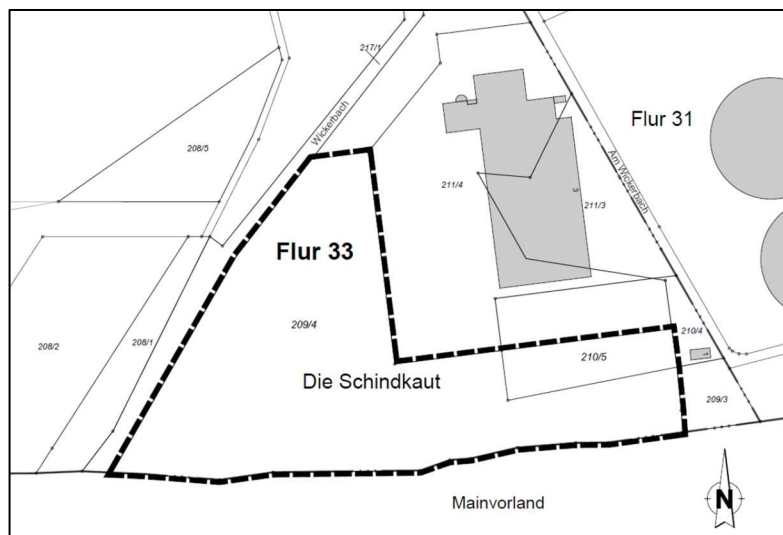
Im Norden wird das Plangebiet des Teilplanes A durch die L 3028 (Hochheimer Straße) begrenzt, im Süden reicht es bis an die Bahnlinie Wiesbaden – Frankfurt.

Nordwestlich der Landesstraße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gartengebiet „Die Seegärten“ an, während sich jenseits der Bahnlinie zum Main hin große gewerblich industriell genutzte Flächen anschließen, insbesondere ein Großtanklager mit Rangierbahnhof.

Nach Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.1“ an. Hier ist eine großflächige Lagerhalle eines Logistikunternehmens realisiert worden.

Der Geltungsbereich des Teilplanes A betrifft in der Gemarkung Flörsheim Flurstücke der Flur 29 bis 33 in einer Gesamtgröße von ca. 11,76 ha und ist aus der vorstehenden Karte ersichtlich.

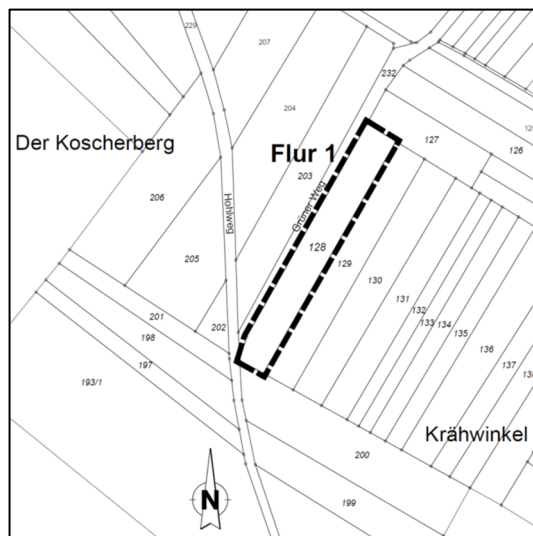
Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes, der für eine artenschutzrechtlich erforderliche Fläche mit Trägerbäumen für Fledermaus- und Nistkästen in den Gesamtgeltungsbereich aufgenommen wird (Teilplan B), befindet sich südlich des Teilplanes A in der Nähe des Mainufers und betrifft in der Gemarkung Flörsheim, Flur 33, Teile der Flurstücke Nr. 209/4 und 210/5 in einer Gesamtgröße von ca. 1,45 ha und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



*Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Teilplanes B  
des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ (unmaßstäblich)*

*Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation*

Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes, der für einen artenschutzrechtlich erforderlichen Blühstreifen in den Gesamtgeltungsbereich aufgenommen wird (Teilplan C), befindet sich nördlich des Teilplanes A, ca. 330 m südlich der Flörsheimer Warte und betrifft in der Gemarkung Flörsheim, Flur 1, das Flurstück Nr. 128 mit einer amtlichen Fläche von 1.399 m<sup>2</sup> und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Teilplanes C  
des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ (unmaßstäblich)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)  
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

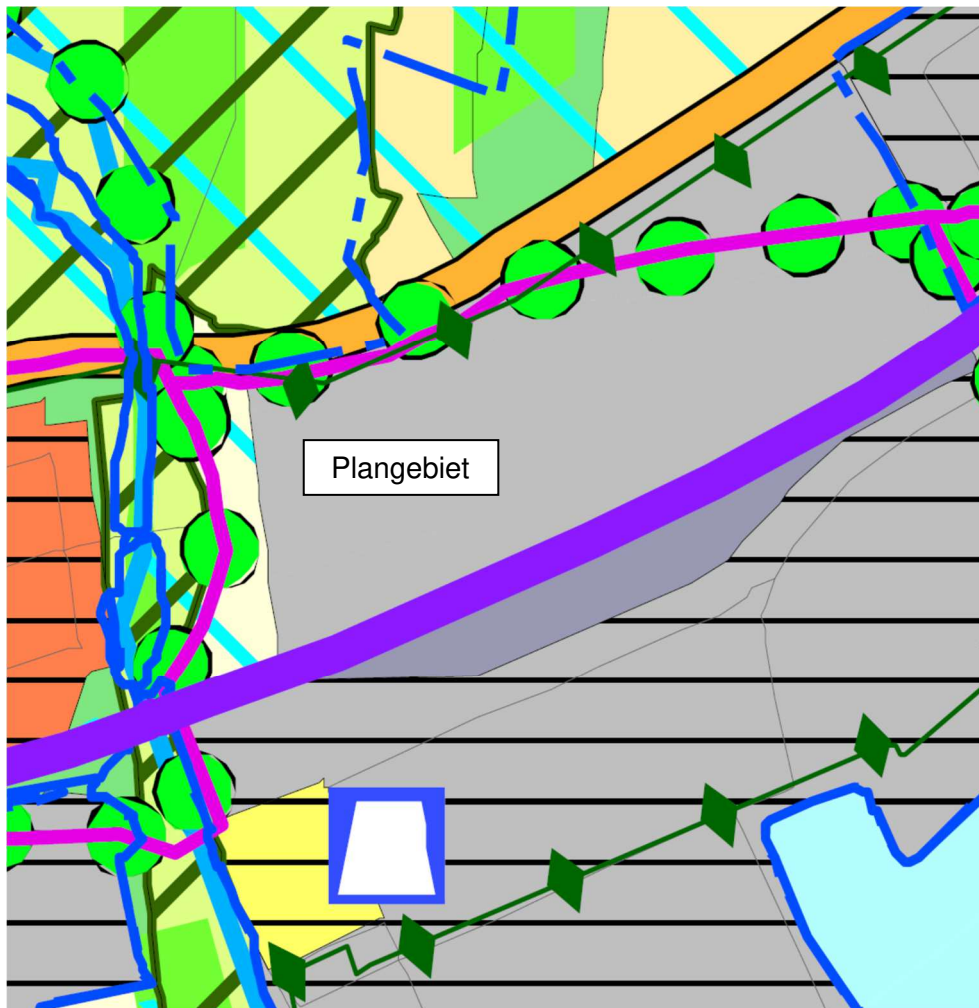
### 3 Übergeordnete Planung

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** (RegFNP 2010, s. nachfolgende Abbildung) stellt das Plangebiet (Teilplan A) überwiegend als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dar, am Westrand eine „Fläche für die Landbewirtschaftung“ als Teil eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.

Die Baufläche wird im Norden begrenzt durch eine „Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand“ (L 3028) und im Süden durch eine „Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand“ (Bahnlinie Wiesbaden – Frankfurt). Im Osten schließt sich eine weitere „Gewerbliche Baufläche, Planung“ (großflächige Lagerhalle eines Logistikunternehmens) an. Im Westen bildet ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, das zugleich als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ einschließlich eines „Fließgewässers“ (Wickerbach) und eines „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt ist, den Übergang zu einer „Wohnbaufläche, Bestand“ (Ortsteil Keramag/Falkenberg).

Das Plangebiet (Teilplan A) wird an seinem West- und Nordrand von einer „Überörtlichen Fahrradroute, Bestand“ (MainRadweg), die zugleich als „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ dargestellt ist, durchzogen. Am Nordrand des Plangebietes ist zudem eine „Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand“ dargestellt (Anm.: die ehem. Ferngasleitung der Ruhrgas AG wurde stillgelegt; laut Mitteilung der PLEdoc GmbH verläuft hier nur noch ein Nachrichtenkabel der OGE Open Grid Europe GmbH).

Südlich der bestehenden Schienenfernverkehrsstrecke schließen sich eine „Fläche für den Schienenverkehr“ und eine „Gewerbliche Baufläche, Planung“ (Betriebsgelände mit Großtanklager) an.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010  
(Quelle: Regionalverband Frankfurt RheinMain)

Südwestlich des Plangebietes ist außerdem eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung, Bestand - Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand“ (Kläranlage Flörsheim) dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt/Rhein-Main. Dies schränkt aber nur die Ausweisung neuer Wohn- und Mischbauflächen ein; Gewerbegebiete sind davon nicht betroffen.

Der Teilplan B (für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen) liegt innerhalb einer „Sonderbaufläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Sport“.

Der Teilplan C (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen) liegt innerhalb einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“, eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ und eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“.  
Eine „Sonstige Produktenleitung, Bestand“ tangiert den Geltungsbereich des Teilplanes C im Nordosten. Hierbei handelt es sich um eine Hochspannungsleitung.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen ist dieser Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt anzusehen.

Die vorgesehene Anpassung des Verlaufs des Vorranggebiets für Regionalparkkorridor bzw. der überörtlichen Fahrradroute ist im Zuge der anstehenden Neuaufstellung des RegFNP zu berücksichtigen.

#### 4 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan; mit Ausnahme der planfestgestellten Landesstraße L 3028 stellt es sich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Der östlich benachbarte **Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“** (s. nachfolgende Abbildung), der seit dem 29.07.2016 rechtskräftig ist, setzt ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und II Vollgeschossen als Höchstgrenze fest. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

Am westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ festgesetzt, am Nordwestrand eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit. Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“

Im Gewerbegebiet West V.1 haben sich ein Logistikunternehmen und ein Autohaus angesiedelt.

Im Norden schließt sich nördlich der Landesstraße L 3028 der **Bebauungsplan „West VI“** mit einer Vielzahl unterschiedlicher, überwiegend landschaftsplanerischer Festsetzungen an (einschließlich großer Flächen für die Wasserwirtschaft und für Aufschüttungen sowie zweier „Flächen für Sportanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Schießsportgelände“, jedoch ohne Baugebietsausweisungen), im Süden der **Bebauungsplan „Industriegebiet West I“**, der in Höhe des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ „Flächen für Bahnanlagen“ und im Anschluss daran ein „Sondergebiet“ für ein Großtanklager festsetzt.



Luftbild (Quelle: Stadt Flörsheim am Main) von Plangebiet (West V.2, Teilplan A) und Umgebung mit Zuordnung der benachbarten Bebauungsplangebiete

## 5 Bestandsbeschreibung

### 5.1 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet (Teilplan A) wird bislang weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Es dominieren Grünlandflächen, die meist eine Vielzahl der sehr schmalen Flurstücke umfassen. Ein Großteil dieser Grünlandflächen stellten sich bei einer Bestandsaufnahme im Jahr 2000 noch als Ackerfläche dar. Dazwischen sind mehrere größere stark verbuschte Streuobstbrachen vorhanden, die sich zumindest teilweise zu Heckenzügen bzw. Feldgehölzen entwickelt haben. In ihrem Umfeld sind oft noch einzelne Obstbäume vorhanden. Teile des Plangebietes werden darüber hinaus gärtnerisch genutzt. In den verhältnismäßig kleinen Gartenparzellen dominiert meist eine grabgärtnerische Nutzung (s.a. Bestandskarte Teilplan A, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist).

Am Nordrand des Plangebietes verläuft der befestigte Bachweg, der bisher Bestandteil des Fernradweges entlang des Mains („MainRadweg“) ist und stark von Spaziergängern und Radfahrern genutzt wird.

Am nördlichen Wegesrand – an der Böschung der Landesstraße, außerhalb des Plangeltungsbereiches – befindet sich die „Fatima Kapelle“, eine kleine christliche Andachtsstätte.

Teilplan B befindet sich südlich von Teilplan A am Ende der Straße „Am Wickerbach“. Es handelt sich überwiegend um Grünflächen, die dem Uferbereich des westlich davon verlaufenden Wickerbaches (Wickerbachaue) und dem Außenbereich einer Veranstaltungshalle zuzuordnen sind.



Luftbild mit Geltungsbereich des Teilplanes B  
(Quelle Luftbild: Stadt Flörsheim am Main)

Bei der Fläche des Teilplanes C handelt es sich um eine Ackerfläche ca. 1200 m nördlich von Teilplan A, die sich in einer Breite von ca. 13 m zwischen einem Wirtschaftsweg (Grüner Weg) und einem Gehölzstreifen erstreckt (s.a. Bestandskarte Teilplan C, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist).



Luftbild mit Geltungsbereich des Teilplanes C  
(Quelle Luftbild: Stadt Flörsheim am Main)

## 5.2 Topographie

Das Gelände des Teilplanes A ist weitgehend eben auf einer Höhe von ca. 90 m über Normalhöhennull (NHN).

Die Landesstraße L 3028 sowie die Bahnlinie am Südrand des Teilplanes A verlaufen erhöht auf einem Damm.

## 5.3 Kulturdenkmäler

Auf der Nordseite der Landesstraße L 3028 – in dessen „Anschlussrohr“ und damit außerhalb des Plangeltungsbereiches – befindet sich das Kulturdenkmal „Historische Kalkbrennöfen“, laut Denkmalverzeichnis des Landes Hessen mit Bruchsteinen und Ziegeln gemauerte, oberirdische Gewölbe, deren Konstruktionen des 18./19. Jahrhunderts von technischer und historischer Bedeutung als industrielle Keimzelle der Keramag (ehem. Keramik-Werk) sind.

An der Westseite des neu geplanten Unterführungsbauwerkes der Bahnlinie „Wiesbaden – Frankfurt“ – ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereiches – befindet sich zudem das Kulturdenkmal „Eisenbahnbrücke Flörsheim“, laut Denkmalverzeichnis eine „Bogenbrücke von 1839 nach Paul Camille Denis´ Entwurf aus Buntsandstein mit Böschungsflügeln (mit Beton erhöht) über den von Norden dem Main zufließenden Wickerbach“.

Durch das Planzeichen „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ wird auf die Kulturdenkmäler „Eisenbahnbrücke Flörsheim“ und „Historische Kalkbrennöfen“ hingewiesen, die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen.

Ausführungen zu Bodendenkmälern finden sich in Kap. 12 Bodendenkmalschutz.

## 5.4 Natur und Landschaft

### 5.4.1 Natürliche Voraussetzungen

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der naturräumlichen Einheit der Flörsheim-Griesheimer-Mainniederung. Diese Grundeinheit ist Bestandteil der Untermainebene, die als vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich von ca. 88 - 150 m den Kern des Rhein-Main-Tieflandes bildet. Die bodenkundliche Karte des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zeigt für den Bereich des Plangebietes ein Nebeneinander von unterschiedlichen terrestrischen Böden, während am Westrand des Plangebietes in der Nähe des Wickerbaches vorrangig Auenböden anzutreffen sind. Das Plangebiet selbst weist Parabraunerden aus Auensedimenten, Lößlehm oder Schuttdecken auf. Auch Pararendzinen sind anzutreffen. Nach der Standortkarte von Hessen weist das Plangebiet überwiegend eine gute, z. T. mittlere Nutzungseignung für Acker auf. Nur der westlichste Abschnitt westlich der Straße „Am Wickerbach“ weist lediglich eine Nutzungseignung für Grünland auf. Nach der Karte „Hydrogeologische Grundwasserergiebigkeit und -empfindlichkeit“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain weist das Plangebiet eine geringe Grundwasserergiebigkeit bei wechselnd mittlerer bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auf.

Nach dem Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (Gruschu Hessen) liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Teilflächen des Teilplanes A im Bereich des Wickerbaches (Gewässer II. Ordnung) sowie der überwiegende Teil des Teilplanes B liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Wickerbaches bzw. des Mains. Darüber hinaus befinden sich Teilflächen des Teilplanes A als auch des Teilplanes B in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das geplante Gewerbegebiet ist nicht von den Überschwemmungs- und Risikogebieten betroffen.

Gemäß dem Starkregenviewer Hessen sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes auch keine Fließpfade oder Wasseransammlungen ausgewiesen. Am südlichen Tiefpunkt des Geländes, entlang des Bahndamms, ist ein Fließpfad dargestellt, der innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen südlichen Grünfläche verläuft und daher keinen Konflikt darstellt.

Dem gesamten Siedlungsumfeld von Flörsheim am Main wird eine sehr hohe Kaltluftproduktion zugeordnet. Aus nordwestlicher Richtung fließt nach der Klimafunktionskarte des Regionalverbandes ein hochwirksamer Tal-/Hangabwind aus der landwirtschaftlichen Flur auf das Plangebiet zu. Sowohl die bestehenden Gewerbeflächen südlich der Bahnlinie als auch die umgebenden Verkehrsstraßen in Form der Landesstraße und der Bahnlinie stellen in diesem Zusammenhang bereits Austauschhindernisse bzw. klimatisch wirksame Barrieren dar. Am ehesten ist ein Abfluss von Kaltluft entlang des Wickerbaches am Westrand des Plangebietes zu erwarten. Aufgrund des Reliefs und der Lage des Plangebietes sind allenfalls kleinräumige und wenig ausgeprägte klimatische Ausgleichswirkungen für die bestehenden Gewerbegebiete zu erwarten.

#### **5.4.2 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet (Teilplan A) ist zu großen Teilen durch eine landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Es überwiegen artenarme Grünlandflächen und intensiv genutzte Ackerflächen, die aufgrund der kleinteiligen Aufteilung der Flur meist recht schmal und klein sind. Zwischen diesen landwirtschaftlich genutzten Flächen sind verbuschte Streuobstbrachen anzutreffen. Einige dieser Brachen sind so stark verbuscht, dass heute ein dichter Gehölzbestand aus verwilderten Obstbäumen, sonstigen Laubbäumen und Sträuchern anzutreffen ist. Es handelt sich um geschlossene, oft heckenartige Bestände. Daneben sind auch Obstbäume anzutreffen. Die Streuobstbestände sind über Trampelpfade erreichbar.

Darüber hinaus sind im Nordosten des Plangebietes mehrere gärtnerisch genutzte Parzellen vorhanden. Die Gärten werden überwiegend grabgärtnerisch genutzt und weisen neben Obstbäumen und Beeten auch Gartenlauben und Zäune auf.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch Verkehrsflächen in Form der Landesstraße L 3028 (Hochheimer Straße) und der Bahnlinie Wiesbaden – Frankfurt begrenzt. Die Landesstraße weist begleitende Baumreihen auf.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Straße „Am Wickerbach“, die nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Unterquerung der L 3028 ohrförmig an die Landesstraße anbindet und in ihrem südlichen Verlauf nach Unterquerung der Eisenbahnstrecke die südlich der Bahnlinie liegenden Gebiete erschließt. Für artenschutzrechtlich erforderliche CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality Measures) wurde zudem die Grünfläche mit Parkanlage und Spielplatz zwischen der Straße „Am Wickerbach“ und dem Wickerbach selbst

in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, die einen größeren Baumbestand (Baumhecke) in den Randbereichen aufweist.

Am Nordrand des Plangebietes, südlich der Landesstraße verläuft der Bachweg als landwirtschaftlicher Weg. Über diesen Weg und die Straße „Am Wickerbach“ verläuft auch der MainRadweg als wichtiger überörtlicher Rad- und Fußweg, der am Ostrand des Plangebietes zwischen den Gewerbegebieten West V.1 und West V.2 fortgeführt wird.

Das Natura 2000-Gebiet Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“ (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet - FFH-Gebiet) liegt durch die L 3028 bzw. den Ortsteil Keramag/Falkenberg getrennt in einem Abstand von ca. 100 m nordwestlich bzw. westlich des geplanten Gewerbegebietes „West V.2“ (vgl. Kap. 14 FFH-Vorprüfung).

### 5.4.3 Bestandsbewertung und Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht

Prägend für die ökologische Wertigkeit dieses Bereiches sind zum einen ein gewisser Strukturreichtum durch die hier vorhandenen Gehölzinseln bzw. verbuschten Obstbaumbestände, zum anderen besteht eine Vorprägung durch die angrenzenden Verkehrsflächen (insbesondere die stark befahrene Landesstraße) und die umgebende gewerbliche Nutzung im Süden sowie das Gewerbegebiet im Osten. Dazu kommt eine Nutzung der durch das Plangebiet verlaufenden Wege durch Anlieger und Erholungssuchende. Während der hohe Anteil naturbetonter Strukturen, d. h. insbesondere die hohe Ausstattung mit Gehölzen zusammen mit wenigen ungenutzten oder extensiv genutzten Flächen sowie das Nebeneinander unterschiedlicher Biotoptypen die Bedeutung dieses Bereiches als Lebensraum für Flora und Fauna interessant macht, stehen die isolierte Lage des Plangebietes und das hohe Störungspotential dem entgegen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wurden die in der Biotop- und Nutzungstypenkartierung vom August 2022 (Bestandskarte Teilplan A) dargestellten „Streuobstbestände, brach nach Verbuschung, Strauchschicht erreicht Höhe der Obstbaumkronen“ hinsichtlich ihrer Einstrukturierung als potenziell gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG überprüft.

Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass alle fünf Flächen den Kriterien eines gesetzlich geschützten Biotopes nicht entsprechen. Die vorhandenen Obstbaumgehölze sind, wenn noch vorhanden, abgestorben oder mit ihrer Traufe nur untergeordnet sichtbar. Die Sukzessionsbereiche werden geprägt durch verschiedene Gehölzarten wie Brombeere, Roter Hartriegel, Schlehe sowie verschiedene Obstbaumsämlinge. Entsprechend der Kartieranleitung zur Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) sind diese Strukturen somit nicht als gesetzliche geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG einzuordnen. Die Einordnung erfolgt daher, wie schon in der Bestandskarte von 2022 aufgeführt, als „Baumhecke, großflächige Gehölzstrukturen mit der Typ-Nr. 04.600.“

Die „Bildokumentation und Einordnung brachgefallener Streuobstbestände“ ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Der aktuelle faunistische Bestand wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung erhoben (s.a. Kap. 17 Artenschutz). Die Artenschutzprüfung ist dieser Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt.

Das Gebiet besitzt mit seinen geringen Anteilen versiegelter Flächen, den hohen Bewuchsanteilen und der Lage zwischen Siedlungsflächen eine gewisse Bedeutung für das Siedlungsklima. Herausragend ist hier sicherlich ein Kaltluftabfluss entlang des Wickerbachs westlich des Plangebietes und die Lage in einem Bereich, in dem Kalt- bzw. Frischluft aus der landwirtschaftlichen Flur entsprechend dem Gefälle zum Main hin abfließt (vgl. Kap. 18 Klimaschutz). Allerdings stellen hier die Landesstraße und die Bahnlinie bereits Barrieren dar, sodass für das Plangebiet vorrangig eine Beschränkung der Versiegelung in Verbindung mit einer guten Durchgrünung anzustreben ist.

Wie jede Inanspruchnahme unversiegelter Flächen wird auch eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes zu einer örtlichen Verminderung der Grundwasserneubildung und lokalen Beeinträchtigung von Bodenfunktionen führen. Das Maß dieser Eingriffe ist abhängig vom Umfang der bebauten bzw. versiegelten Flächenanteile. Bei überwiegend guter, im östlichen Abschnitt mittlerer landwirtschaftlicher Nutzungseignung für Acker, überdurchschnittlicher Bedeutung der Böden als Samenspeicher für Wildpflanzen und der regionalen Seltenheit der Böden ist der Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung als eine der erheblichen Auswirkungen der Planung anzusehen.

Bei der Planung sollte angestrebt werden, den Anteil versiegelter und bebauter Flächen möglichst gering zu halten, wobei auch aus landschaftsplanerischer Sicht dieses Ziel abgewogen werden sollte mit dem Ziel einer möglichst hohen Ausnutzung der in Anspruch genommenen Bereiche. Aufgrund ihrer Bedeutung als Lebensraum und für die Durchgrünung dieses Raums wäre eine Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände aus Sicht von Natur und Landschaft wünschenswert. Während eine vollständige Erhaltung einer angemessenen Nutzung des Gebietes entgegenstehen würde, sollten Obstbäume und Gehölzinseln dort erhalten werden, wo sie sinnvoll in Grünzüge und zur Eingrünung von Bauten eingebunden werden können. Ziel ist dabei die Erhaltung durchgängiger Grünstrukturen, um Biotopvernetzungswirkungen erhalten zu können. Gleichzeitig können solche durchgängigen Grünstrukturen dazu dienen, die erholungswirksamen Wege durch das Plangebiet aufzunehmen.

## **6 Seveso-Problematik**

Die Shell Deutschland GmbH betreibt in der Liebigstraße 93 – südlich des Plangebietes (Teilplan A) zwischen der Bahnlinie und dem Main – ein Großtanklager für die Lagerung und den Umschlag von Mineralölprodukten wie Ottokraftstoff, Diesellost, Heizöl EL (Extra Leicht), Flugturbinenkraftstoff und Ethanol. Die Produkte werden über Pipelines und Binnenschiffe in die Lagertanks eingeliefert und über Tankwagen, Kesselwagen und Binnenschiffe ausgeliefert.

Solche Betriebsbereiche unterliegen der Störfallverordnung, die die Information der Öffentlichkeit über das richtige Verhalten in Gefahrensituationen vorschreibt.

In diesem Zusammenhang trat gemäß entsprechenden Beschlüssen der Europäischen Union und des Europäischen Parlaments 1982 die „Seveso-I-Richtlinie“ in Kraft. Diese wurde 1996 durch die Seveso-II-Richtlinie ersetzt, welche durch die im Wortlaut weitgehend gleich lautende Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) abgelöst wurde, die am 13.08.2012 in Kraft trat, während die Seveso-II-Richtlinie zum 01.06.2015 aufgehoben wurde.

Die Richtlinien wurden nach einem Chemie-Unfall in der norditalienischen Stadt Seveso erlassen, um zukünftig Menschen vor den Folgen von Chemieunfällen besser schützen zu können. So müssen zwischen Wohnbebauung bzw. Gebäuden, die dem nicht nur gelegentlichen Aufenthalt von vielen Menschen dienen und den entsprechenden Betrieben, die unter diese Richtlinie fallen, Abstände (sogenannte Achtungsbereiche) eingehalten werden. Gemäß dem Schreiben des Hessischen Umweltministeriums, mitgeteilt vom Hessischen Städtetag am 21.01.2015, wurden in der Kommission für Anlagensicherheit (KAS), die nach § 51a BImSchG beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit gebildet wurde, der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (ergänzt durch KAS-19 „Leitfaden zum Konzept zur Verhinderung von Störfällen und zum Sicherheitsmanagementsystem“ und weitere Leitfäden der KAS) erarbeitet. Dieser enthält Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass ein angemessener Abstand zu schutzbedürftigen Objekten eingehalten wird.

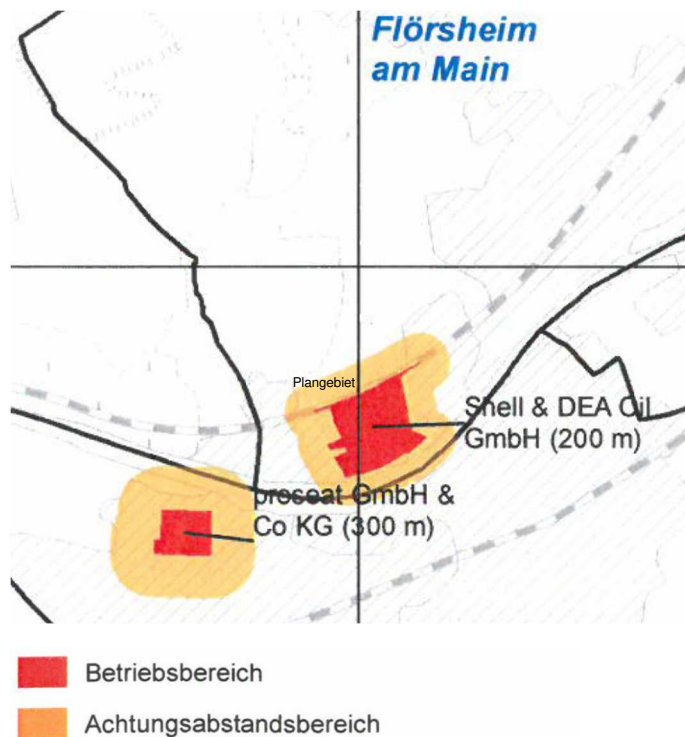
Die Seveso-III-Richtlinie wurde in der Bundesrepublik Deutschland mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates“ vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749) umgesetzt. Der Bundesgesetzgeber hat mit diesem Artikelgesetz Änderungen mehrerer Gesetze, insbesondere des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) durchgeführt.

Maßgebend sind die entsprechenden Bestimmungen des § 50 BImSchG. So fordern dessen Regelungen bei raumbedeutsamen Planungen die Zuordnung zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten unter Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfällen. Raumbedeutsame Planungen ergeben sich aus § 3 Nr. 6 Bundesraumordnungsgesetz (ROG); dazu zählt auch die Bauleitplanung.

Gemäß den Empfehlungen der KAS für die Bauleitplanung werden die schutzbedürftigen Gebiete aufgelistet, wobei dazu zählen:

- a) Baugebiete nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, z.B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet,
- b) Gebäude oder Anlagen zum nicht dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, Anlagen für sportliche Zwecke oder Betriebsleiterwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie letztendlich auch Vergnügungsstätten.

Auf den Flächen südlich des Plangebietes bzw. der Bahnlinie Frankfurt – Wiesbaden befindet sich das Betriebsgelände der Shell Deutschland GmbH für ein Großtanklager zur Lagerung, Umschlag und Verteilung von flüssigen Mineralölprodukten. Dieses Tanklager ist als Störfallbetrieb nach der Seveso-III-Richtlinie eingeordnet, für den ein potenzieller Achtungsabstand von 200 m ausgewiesen ist, dessen nordwestlicher Bereich das Plangebiet teilweise überlagert. Betriebs- und Achtungsabstandsbereich der Shell Deutschland GmbH (ehem. Shell & DEA Oil GmbH) sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:



Potenzielle Seveso II-Störfallbereiche  
(Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Stand 30.10.2013)

In diesem Achtungs- bzw. Sicherheitsabstand von 200 m sind dabei publikumsintensive Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, öffentliche Einrichtungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, aber auch Vergnügungsstätten sowie vergleichbare Einrichtungen mit Publikumsverkehr grundsätzlich unzulässig. Auch schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 BauNVO dürfen nicht neu errichtet werden.

Da sich entsprechende Nutzungen gemäß BauNVO im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ befinden könnten, ist dies in der Planung zu berücksichtigen.

## 7 Planung

Die Entscheidung für ein Gewerbegebiet an diesem Standort ist bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen worden (s. Kap. 3 Übergeordnete Planung). Die Lagegunst von Flörsheim am Main begründet die große Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die Flächenpotenziale für neue gewerblich nutzbare Flächen sind stark eingeschränkt. Bei dem vorliegenden Plangebiet (Teilplan A) handelt es sich um einen der letzten Standorte in Flörsheim, die für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

### 7.1 Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.1995 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V“ aufzustellen.

Es wurde daher zunächst ein Vorentwurf erstellt, der das gesamte Gebiet zwischen der Landesstraße im Norden und der Bahnlinie im Süden bzw. der Straße „Am Wickerbach“ im Westen und der Straße Hochgewann (ehem. Hafenstr.) im Osten als Gewerbefläche überplante.

Dieser Vorentwurf vom November 2000 sah bereits vor, das Gewerbegebiet „West V“ in zwei Abschnitten zu realisieren.



Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V“  
(Quelle: planungsbüro für städtebau, Groß-Zimmern, Stand: November 2000)

Für den östlichen Abschnitt (Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“) wurde das Verfahren nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 14.10.2002 bis zum 15.11.2002 durchgeführt und der BP am 08.05.2003 als Satzung beschlossen, aber nicht bekannt gemacht.

Durch das seinerzeit nicht abgeschlossene Bodenordnungsverfahren konnte der Bebauungsplan längere Zeit nicht umgesetzt werden.

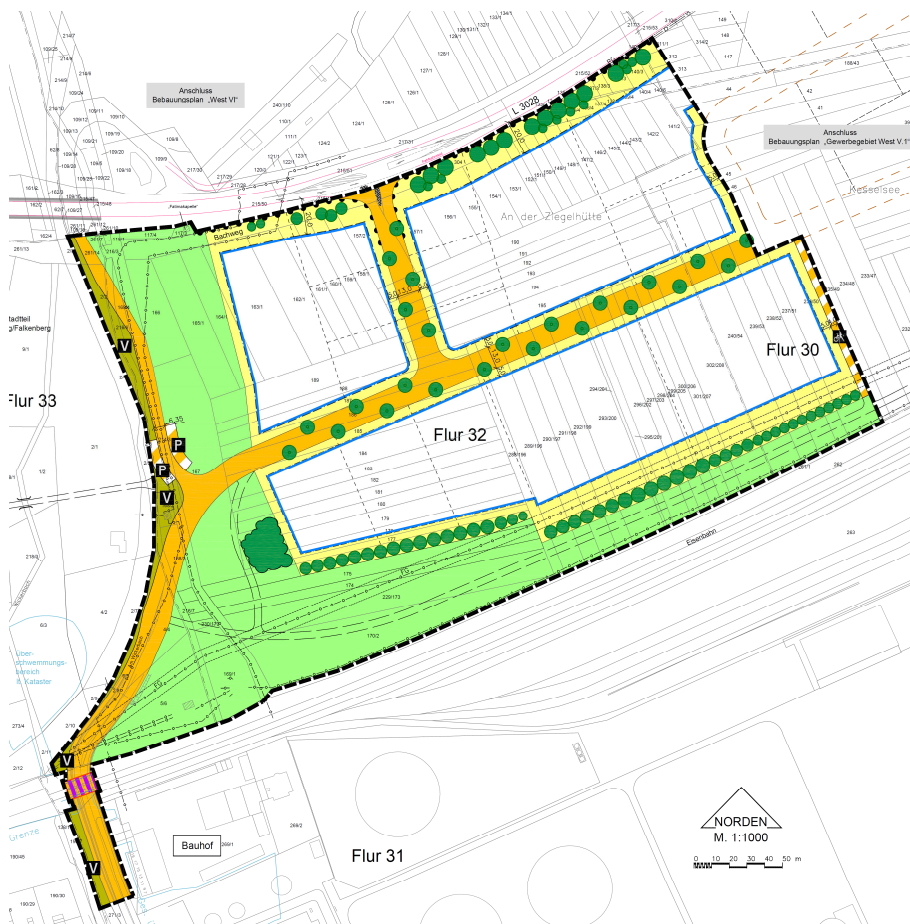
Im Hinblick auf die zwischenzeitlich geänderte Planungsabsicht Ansiedlung eines großflächigen Logistikunternehmens, wurde eine erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanes in der Zeit vom 26.10.2012 bis 26.11.2012 durchgeführt.

Da sich aus dem bauaufsichtlichen Verfahren für den Nutzer des Logistikzentrums Befreiungstatbestände von den bisherigen Festsetzungsentwürfen ergaben (u. a. Wegfall der Dachbegrünung und Anpassung der überbaubaren Grundstücksflä-

chen für das entstehende Gebäude) wurde eine nochmalige erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den öffentlichen Auslegungen wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“ von der Stadtverordnetenversammlung am 07.07.2016 als Satzung beschlossen (s. Kap. 4 Bestehendes Baurecht).

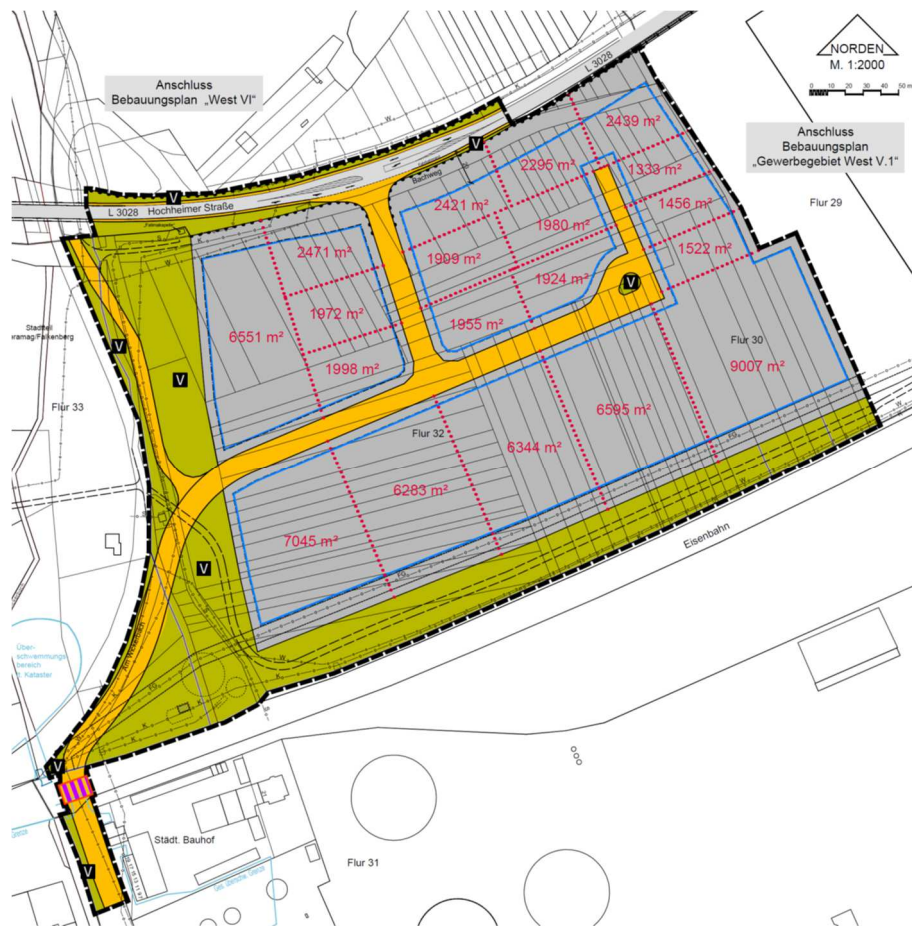
Für den westlichen Abschnitt wird nun das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ durchgeführt. Ein erstes Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zusammenhang mit dem benachbarten Plangebiet „West V.1“ bereits im Jahr 2011 durchgeführt.



Auszug aus einem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.1“  
(Quelle: planungsbüro für städtebau, Groß-Zimmern, Stand: November 2010)

Da eine Straßenverbindung zwischen den Gewerbegebieten West V.1 und West V.2 im Zuge der aktuellen Planung für das Gewerbegebiet West V.1 (vgl. Kap. 4 Bestehendes Baurecht) nicht mehr erforderlich war, wurde die Planungsabsicht für das Gebiet „West V.2“ wieder verworfen und das Verfahren zunächst nicht weitergeführt. Stattdessen wurden verschiedene Erschließungsvarianten erstellt und in den städtischen Gremien vorgestellt.

Am 25.06.2020 wurde von der Stadtverordnetenversammlung das Konzept „Kleinteilige Gewerbegrundstücke“ als Grundsatz zur weiterführenden Planung Gewerbegebiet West V.2 beschlossen (vgl. nachfolgendes Kap. 7.2).



Auszug aus dem „Konzept kleinteilige Gewerbegrundstücke“ zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ (Quelle: planungsbüro für städtebau, Groß-Zimmern, Stand: 10.03.2020)

## 7.2 Planungskonzept

Hintergrund der Planung ist die Absicht, für die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits dargestellte gewerbliche Baufläche durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen.

Gemäß dem von der Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 einstimmig angenommenen „Grundsatzbeschluss zur weiterführenden Planung Gewerbegebiet West V.2“ sollen „Kleinteilige Gewerbegrundstücke“ unter Berücksichtigung folgender Kriterien geschaffen werden:

1. Ausschluss der Ansiedlung von Logistikunternehmen, Transportunternehmen oder ähnlicher Gewerbegruppen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr
2. Ausschluss von Einzelhandelsunternehmen
3. Ausschluss von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Veranstaltungsstätten u. Ä.).

Die verkehrliche Anbindung des neuen Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz soll nicht über die Straße „Am Wickerbach“, sondern – in Abstimmung mit Hessen Mobil – über einen neuen, zentral gelegenen Anschluss an die Landesstraße L 3028 erfolgen. Dadurch können die neu entstehenden Gewerbegrundstücke auf direktem Wege erreicht und die westlich des geplanten Gewerbegebietes

bestehenden Grünflächen am Wickerbach sowie der Ortsteil Keramag/Falkenberg von gewerblichem Verkehrslärm entlastet werden. Der Nördliche Abschnitt der Straße „Am Wickerbach“ soll dann nur noch als Fuß-/Radweg genutzt werden.

Mittelfristig soll zudem das südlich der Bahnlinie bestehende Gewerbegebiet – insbesondere auch mit den gewerblichen Flächen westlich des Wickerbachs (Gewerbegebiet „Keramag“ bzw. „Mainpark“) – über einen Ausbau des südlichen Abschnitts der Straße „Am Wickerbach“ erschlossen werden, die östlich des Wickerbachs durch die entsprechend auszubauende Unterführung unter der Bahnlinie hindurchgeführt wird und an die Landesstraße L 3028 anbindet. Damit könnte der Schwerlastverkehr vollständig aus dem Ortsteil Keramag/Falkenberg heraus verlagert werden.

Das „Konzept kleinteilige Gewerbegrundstücke“ wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der Erschließung überarbeitet (s. nachfolgende Abbildung). Dabei wurde die Wendeanlage der innerhalb des Gewerbegebietes geplanten Stichstraße in den südwestlichen Abschnitt des Gewerbegebietes verlegt. Zudem wurde am Südrand des Plangebietes eine Regenwasserversickerungsmulde in die Planung aufgenommen.



Auszug aus der Entwurfsplanung zur Erschließung des Gewerbegebietes „West V.2“  
(Quelle: DILLIG Ingenieure GmbH, Simmern, Stand: 11.07.2023)

Im Zusammenhang mit der Planung zur Unterführung der Bahnlinie laufen Gespräche mit der Deutschen Bahn. Planungsrechtlich soll dieses Vorhaben vom Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet West V.2“ entkoppelt werden, um die Entwicklung des Gewerbegebietes schneller voranbringen zu können. Die davon betroffenen Grundstücksflächen im Südwesten des Plangebietes verbleiben aber im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“, um die Planungsabsicht in diesem Bereich zu dokumentieren.

Aufgrund der ökologisch hochwertigen bestehenden Gehölzstrukturen sowie der Bedeutung des gesamten Bereichs im Hinblick auf die Erholungseignung insbesondere für den Ortsteil Keramag/Falkenberg, aber auch im Hinblick auf die das Gebiet durchquerenden überörtlichen Radwegeverbindungen (MainRadweg mit Anschluss an den Regionalparkweg) kommt der Schaffung einer Grünverbindung im Süden und Westen des Plangebietes eine besondere Bedeutung zu, der so einen teilweisen Erhalt von hier bestehenden Gehölzstrukturen sicherstellt und gleichzeitig eine attraktive Führung des überörtlichen Radweges ermöglicht, ohne dass Radfahrer durch Kfz-Verkehr gefährdet werden.

### 7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 und vor dem Hintergrund des Ziels der Planung werden die Baulandflächen des Plangebietes insgesamt als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, womit erheblich belästigende Gewerbebetriebe ausgeschlossen sind.

Einschränkend wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe aller Art und die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Lagerplätze (einschließlich Schrottplätze) nicht zulässig sind. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll erreicht werden, dass die neuen Gewerbegrundstücke auch ausschließlich von Gewerbebetrieben genutzt werden und kein Konkurrenzstandort zur Innenstadt und den Stadtteilzentren entsteht. Zudem wird mit dem Einzelhandelsausschluss dem Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung (s.o.) und den Anforderungen des Achtungsabstandsbereiches (s.u.) Rechnung getragen.

Um eine vorgesehene Betriebsverlagerung aus der Kernstadt zu berücksichtigen, wird der Baustoffgroßhandel von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen. Lagerplätze und Schrottplätze werden ausgeschlossen, da sie mit der vorgesehenen hochwertigen gewerblichen Nutzung nicht verträglich bzw. konfliktfrei betrieben werden können.

Da das Gewerbegebiet überwiegend im Achtungsabstandsbereich des Großtanklagers Flörsheim (Betriebsbereich der Shell Deutschland GmbH) liegt (vgl. Kap. 6 Seveso-Problematik), werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (einschließlich Bordelle und bordellartige Betriebe) im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig. Dies gilt auch für Veranstaltungsstätten.

Aus demselben Grund – hier aber mit Verweis auf § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2c BauGB und nur innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Seveso-Achtungsabstandsbereiches – sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund des Grundsatzbeschlusses „Kleinteilige Gewerbegrundstücke“ (vgl. Kap. 7.1 und 7.2) sind Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes sowie gewerbliche Parkanlagen und -plätze im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Der darüber hinaus festgesetzte Ausschluss von Anlagen für Fremdwerbung erfolgt aufgrund ortsgestalterischer Aspekte und zur Beschränkung auf die Eigenwerbung der hier zukünftig angesiedelten Betriebe.

Um zu gewährleisten, dass die im geplanten Gewerbegebiet beabsichtigten Vorhaben nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen der Umgebung durch Gewerbelärmimmissionen führt, wurde – basierend auf den Ergebnissen der für das Plangebiet durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 13 Immissionsschutz) – eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO vorgenommen, wonach für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes (GE 1 im Nordwesten, GE 2 im Osten und GE 3 im Südwesten – gebildet durch den Verlauf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen) entsprechende Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Es werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm getroffen:

*„Zulässig sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO bei Neuerrichtung oder Änderung nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.*

Tabelle: Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

<b>Teilfläche</b>	<b><math>L_{EK}</math> [dB(A)/m<sup>2</sup>]</b>	
	<b>tags</b>	<b>nachts</b>
<b>GE 1</b>	<b>60</b>	<b>45</b>
<b>GE 2</b>	<b>62</b>	<b>47</b>
<b>GE 3</b>	<b>60</b>	<b>45</b>

*Die sektorbezogenen Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  geben die zusätzlich zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen in Richtung des Sektors an:*

Tabelle: Sektorbezogene Zusatzkontingente

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)		$L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	tags	nachts
<b>A</b>	234,1°	254,2°	0	0
<b>B</b>	254,2°	285,2°	0	0
<b>C</b>	285,2°	22,4°	+ 8	+ 8
<b>D</b>	22,4°	75,0°	+ 14	+ 14
<b>E</b>	75,0°	81,8°	+ 10	+ 10
<b>F</b>	81,8°	213,5°	+ 13	+ 13
<b>G</b>	213,5°	234,1°	+ 3	+ 3

Lage des Referenzpunkts in UTM32-Koordinaten:

Rechtswert: 457436,34

Hochwert: 5539263,34

Die Neuerrichtung oder Änderung von Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche des Vorhabens die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente  $L_{IK}$  an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

Sind dem neu errichteten oder geänderten Bauvorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (6) die Gleichung (7) der DIN 45691 (Dezember 2006), wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation).

$L_r$ : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

$L_{IK}$ : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung  $D_L$  im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente  $L_{IK}$  der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents  $L_{IK}$  sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die  $L_{EK}$  festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Werte ist im Zuge des bauordnungs-

*rechtlichen Verfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.*

*Neu errichtete oder geänderte Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.*

*Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten  $L_{EK}$  ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.“*

Die Richtungssektoren der Emissionskontingente werden mit ihrem Referenzpunkt in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

Die Emissionskontingentierung umfasst die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen. Vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung muss jedoch entweder innerhalb des Plangebietes oder – wenn dies, wie in diesem Fall, nicht möglich ist – innerhalb des Gemeindegebietes ein Gewerbegebiet vorhanden sein, in welchem alle nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe zulässig sind.

Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne diese Nutzungseinschränkung stehen an anderen Stellen im Stadtgebiet von Flörsheim Gewerbegebiete ohne Gliederung mit Schallemissionskontingenten zur Verfügung.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung soll einerseits den Erfordernissen eines Gewerbegebietes entsprechen, andererseits aber auch die Belange des Bodenschutzes berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt. Die Werte bleiben damit unterhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Der Höhenbegrenzung des benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.1“ entsprechend, wird die zulässige Gebäudehöhe auf 20 m begrenzt. Das Maß bezieht sich dabei auf die Oberkante der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u. Ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Da in Gewerbegebieten üblicherweise auch Einzelgebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden, sieht der Vorentwurf eine abweichende Bauweise vor, in der Gebäude zwar mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, diese aber grundsätzlich über 50 m lang sein dürfen.

Die überbaubaren Flächen werden grundsätzlich großzügig festgesetzt, um so die notwendige Flexibilität bei der Ansiedlung der noch nicht bekannten Betriebe und

Betriebstypen sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund darf auch die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1 m überschritten werden, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen.

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Baugrundstücksabgrenzungen ermöglichen Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.000 m<sup>2</sup> und 9.000 m<sup>2</sup>.

Als Mindestgröße für ein Baugrundstück werden 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, da die Grundstücke dem hochwertigen Gewerbe vorbehalten sein sollen und damit eine ansonsten möglicherweise entstehende kleinteilige innere Erschließung des Gewerbegebietes unterbleibt.

#### Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden Stellplätze und Garagen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zugelassen. Garagen und Stellplätze sind außerdem innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Übrigen findet die Stellplatzsatzung der Stadt Flörsheim am Main Anwendung.

#### Öffentliche Verkehrsfläche

Die geplante Erschließungsstraße einschließlich ihrer seitlichen Gehwege und Parkstreifen sowie die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommenen und auszubauenden Flächen der Landesstraße L 3028 werden im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt (vgl. Kap. 8 Verkehrliche Erschließung).

#### Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg

Die als kombinierter Fuß- und Radweg vorgesehenen Flächen in den Randbereichen des Plangebietes werden als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg“ festgesetzt (vgl. Kap. 8 Verkehrliche Erschließung).

#### Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün

Am West- und Südrand des Plangebietes wird eine durchgehende Grünverbindung als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün“ im Übergang zum benachbarten Ortsteil Keramag/Falkenberg im Westen bzw. zur Bahntrasse im Süden festgesetzt. Mindestens 95 % dieser Flächen (ausgenommen davon sind die Flächenanteile, die durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert werden, s.u.) sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume mit einer Pflanzqualität 3x verpflanzt und einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist auf diesen Flächen unzulässig. Innerhalb des Verkehrsgrüns verläuft der südwestliche Abschnitt der Planstraße, der die Gebiete südlich der Bahnlinie erschließt, sowie der westliche und südliche Arm des MainRadwegs. Im Südwesten liegen hier außerdem unterirdische

Bauwerke der Kanalisation (u.a. das Regenüberlaufbecken [RÜB] Taubertsmühle), auf die im Bebauungsplan zeichnerisch hingewiesen wird.

Aufgrund der überwiegenden Lage der vorgenannten, als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen innerhalb des Seveso-Achtungsabstandsbereiches des Tanklagers ist die Festsetzung einer Grünfläche mit Aufenthaltscharakter in diesem Bereich nicht möglich.

Verkehrsgrün findet sich zudem an den Rändern (u.a. Böschungsbereiche) des Kreuzungsbereiches der Planstraße mit der Landesstraße L 3028.

Die auf den als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen vorhandenen Wiesen und Gehölze können in das Verkehrsgrün einbezogen werden.

Große Teile der als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen werden zugunsten des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs (vgl. Kap. 15) durch „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Obstwiese, Extensiv-Wiese, Hochstaudenflur) sowie durch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert (s.u.).

#### Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Am Westrand des Plangebietes an der Straße „Am Wickerbach“ wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität“ festgesetzt. Hier befindet sich eine Trafostation der Syna GmbH.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens teilte die Syna GmbH mit, dass die Versorgung des Plangebietes aus der vorhandenen Station nicht möglich ist und daher im Plangebiet für die Sicherstellung der Stromversorgung eine neue Transformatorstation errichtet werden müsse, für die eine Fläche von ca. 7 m x 5 m benötigt werde. Sehr gut geeignet sei ein zentraler, im Lastschwerpunkt liegender Standort. Im Bebauungsplan wird daher am Südrand der geplanten Stichstraße ein Standort für eine neue Transformatorenstation innerhalb des Gewerbegebietes (Flur 32, Flurstück Nr. 290/197) symbolhaft in Form des Planzeichens „Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität“ festgesetzt.

#### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

In den Bebauungsplan wird die Führung vorhandener unter- und oberirdischer Leitungen übernommen (s. Kap. 9 Ver- und Entsorgung).

#### Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb der Grünverbindung am Südrand des Plangebietes wird eine Versickerungsmulde als „Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzt. Diese Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung des von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers.

#### Öffentliche Grünfläche - Gehölzsukzession

Am Nordostrand des geplanten Gewerbegebietes wird der dortige Gehölzbestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsukzession“ erhalten und dient damit – neben den ökologischen Funktionen dieser Fläche – auch der Durchgrünung des Gewerbegebietes. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu

überlassen. Mit Ausnahme von Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind sonstige Pflegemaßnahmen unzulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Obstwiese

Im Nordwesten des Teilplanes A werden für eine ca. 0,41 ha große Teilfläche des zwischen dem Gewerbegebiet GE 1 und der Straße „Am Wickerbach“ gelegenen Verkehrsgrüns als Ausgleichsmaßnahme für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Form einer Obstwiese festgesetzt. Das innerhalb der Fläche vorhandene Grünland ist extensiv zu pflegen. Darüber hinaus ist pro 150 m<sup>2</sup> angefangener Fläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum einer regionaltypischen Sorte mit einer Pflanzqualität 2x verpflanzt und einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensiv-Wiese

Im Südwesten des Teilplanes A werden für eine ca. 0,57 ha große Teilfläche des zwischen dem Gewerbegebiet GE 3 und der Straße „Am Wickerbach“ gelegenen Verkehrsgrüns als Ausgleichsmaßnahme „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Form einer Extensiv-Wiese festgesetzt. Soweit nicht bereits Bestand, ist die Fläche mit einer standortgerechten, zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und als Extensiv-Wiese zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Hochstaudenflur

Im Süden des Teilplanes A werden für eine ca. 0,4 ha große Teilfläche des zwischen dem Gewerbegebiet und der Bahnlinie gelegenen Verkehrsgrüns als Ausgleichsmaßnahme „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Form einer Hochstaudenflur festgesetzt. Soweit nicht bereits Bestand, sind die Flächen mit einer standortgerechten, zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und mittels einer einmaligen Mahd im Jahr eine dauerhafte Hochstaudenflur zu entwickeln und im Bestand zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auch hier unzulässig. Der Zugang zu der geplanten Regenwasserversickerungsmulde ist weiterhin möglich.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Dachbegrünung

Zur Kompensation ungünstiger klimatischer Effekte sind mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies stellt im Gebäudebereich eine wesentliche Maßnahme dar, die dem Klimawandel entgegenwirken kann. Daher sind auch die Dachflächen von oberirdischen Garagen entsprechend dauerhaft extensiv zu begrünen.

Bei allen zu begrünenden Dachflächen muss die Vegetationstragschicht eine Schichtstärke von mindestens 8 cm aufweisen. Diese relativ geringe Schichtstärke berücksichtigt die in einem Gewerbegebiet zu erwartende größere Spannweite von Hallendächern mit geringer Traglast.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie gelten nicht als untergeordnete technische Anlagen. Um eine extensive Dachbegrünung auch in Verbindung mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergien zu realisieren, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, wonach die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung zulässig ist. Die Anlagen zur Solarnutzung sind dann aufgeständert in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Verwendung heller Beläge

Zur Vermeidung von Aufheizungseffekten sind möglichst helle Fassaden und Beläge zu wählen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen sind. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen der Artenschutzprüfung (vgl. Kap. 17 Artenschutz).

- Gehölzrodungen und Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar – durchzuführen. Kann die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung durch die Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) herbeizuführen.
- Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor unvermeidlichen Fällungen von Bäumen eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen. Höhlenbäume sind unmittelbar vor der Fällung durch eine Umweltbaubegleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen: Werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen.
- Da zumindest der Hausrotschwanz die vorhandenen Gartenhütten bzw. -lauben als Brutplatz nutzen kann und Fledermäuse sich darin aufhalten könnten, sind die Gartenhütten vor dem Beginn der Abrissarbeiten auf schlafende Fledermäuse und brütende Vögel zu überprüfen. Sollten hierbei Fledermäuse oder brütende Vögel angetroffen werden, ist eine vorherige Abstimmung durch die Umweltbaubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) herbeizuführen.
- Zur Berücksichtigung vorhandener Bodennester ist das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baufeldfreimachung zwischen dem 01. Oktober und dem

28./29. Februar (außerhalb der Brutzeit) umzusetzen. Gleiches gilt für durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler. Kann die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden, ist eine Baufeldkontrolle durch die Umweltbaubegleitung durchzuführen. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke auf vorhandene Bodennester abzusuchen.

- An das Baufeld angrenzende Biotop- und Gehölzflächen sind durch entsprechende Maßnahmen (Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen (z.B. durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Bauausführung) zu schützen.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Quartier- und Niststeinen an Gebäuden

Als artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für entfallende Gartenhütten bzw. -lauben sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes GE 1 pro Hauptgebäude je 2 Quartiersteine in den oberen Gebäudewandbereichen (3,5 m Mindesthöhe) der Neubauten vorzusehen. Sie dienen als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartierstrukturen der Zwergfledermaus. Zu verwenden sind die Typen Fassadenröhre 1 FR / 2 FR sowie Wandsystem 3 FE oder funktional vergleichbare Typen.

Darüber hinaus sind pro Hauptgebäude je 2 Niststeine in den oberen Gebäudewandbereichen der Neubauten vorzusehen. Sie sind Ersatz für den Verlust von nutzbaren bzw. genutzten Bruthabitatstrukturen insbesondere für den Hausrotschwanz. Zu verwenden sind hier die Typen 26 (Nischenbrüter) und 1HE (Nischenbrüter) oder funktional vergleichbare Typen.

Die Details zum Einbau der Quartier- und Niststeine sind der Artenschutzprüfung zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

Zur Verhinderung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Die nachfolgend aufgeführten CEF-Maßnahmen ergeben sich aus den Ergebnissen der Artenschutzprüfung (vgl. Kap. 17 Artenschutz).

#### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust potenzieller Höhlenquartiere (Höhlenbäume) für Fledermäuse bzw. potenzieller Brutplätze (Höhlenbäume) für Höhlen- und Nischenbrüter sind vorlaufend zur Gehölzrodung innerhalb der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen“ an geeigneten Trägerbäumen insgesamt 38 Fledermauskästen sowie 28 Vogelnistkästen dauerhaft zu installieren.

Bei den Fledermauskästen sind Flachkästen Typ 1FF, Fledermaushöhlen Typ 2FN und Fledermaushöhlen Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen zu verwenden.

den. Bei den Vogelnistkästen sind Nisthöhlen Typ 1B, Nisthöhlen Typ 2GR und Nischenbrüterhöhlen Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen zu verwenden.

Geeignete Trägerbäume im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes sind von einem Gutachter ermittelt worden (s. Luftbild mit Trägerbäumen für Fledermaus- und Nistkästen des Planungsbüros Gall, Butzbach, vom Oktober 2025, das Anlage dieser Begründung ist).

Die Trägerbäume befinden sich zum einen im Teilplan A auf der Grünfläche westlich der Straße „Am Wickerbach“ und zum anderen auf der Fläche des Teilplanes B dieses Bebauungsplanes (für die Ausführungsplanung liegt eine Liste mit den Koordinaten dieser Trägerbäume vor).

Weitere Details und Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Vogelnist- und Fledermauskästen sind der Artenschutzprüfung zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

#### Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen (CEF-Maßnahme)

Um erhebliche Störungen durch das Bauvorhaben zu kompensieren und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszuschließen, ist die Anlage eines Blühstreifens für den vom Vorhaben unmittelbar betroffenen Fasan notwendig. Durch die Anlage eines Blühstreifens kann das lokale Bruthabitatpotenzial optimiert werden, da hierdurch Mangelhabitatstrukturen geschaffen und Schonareale hergestellt werden. Auf Empfehlung des Gutachters wurde die Fläche des Teilplanes C nördlich des Plangebietes im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich der Stadt Flörsheim am Main für die Umsetzung dieser Maßnahme gewählt.

Es wird festgesetzt, dass die Fläche bis Ende Februar umzubereiten und für eine Einsaat vorzubereiten ist. Die Fläche ist dann im April/Mai mit einer standortgerechten, zertifizierten Regio-Saatgutmischung einzusäen und im 5-jährigen Turnus umzubereiten und wiederum neu einzusäen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Weitere Details zur Anlage des Blühstreifens sind der Artenschutzprüfung zu entnehmen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden am Westrand und am Südrand des geplanten Gewerbegebietes festgesetzt und dienen – neben den ökologischen Funktionen dieser Flächen – auch der Eingrünung des Baugebietes. Innerhalb dieser Flächen sind im Bereich der „öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsgrün“ geschlossene dreireihige und innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete geschlossene zweireihige Anpflanzungen aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. In den Bebauungsplan ist als Empfehlung eine Vorschlagsliste für die dafür zu verwendenden Gehölze aufgenommen worden. Der Reihen- und Pflanzabstand darf 1,5 m nicht überschreiten.

### Anzupflanzende Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Zur Begrünung und Beschattung der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume – z.B. gemäß einer in den Bebauungsplan aufgenommenen Vorschlagsliste – anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgrube, im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Um eine Mindestqualität dieser Bäume zu gewährleisten, sind ausschließlich Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

Hierdurch soll ein für den Straßenraum wirksames Grünvolumen gesichert erreicht werden. Zur Anpassung an den Klimawandel enthält die Vorschlagsliste für die anzupflanzenden Straßenbäume auch trockenheitsresistente Sorten.

In den Bebauungsplan wurden Standortvorschläge für die Straßenbäume aufgenommen, die aus dem Entwurf der Erschließungsplanung übernommen wurden. Weitergehende Regelungen zu den Straßenbäumen bleiben der konkreten Objektplanung vorbehalten.

### Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung entlang des südwestlichen und südlichen Abschnitts des geplanten Fuß- und Radwegs sind einheimische und standortgerechte Laubbäume – z.B. gemäß einer in den Bebauungsplan aufgenommenen Vorschlagsliste – anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind auch hier Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann dabei bis zu 5 m abgewichen werden. Der Bereich der geplanten Regenwasserversickerungsmulde wird von Baumpflanzungen ausgenommen, um deren Funktion und den Zugang zu dieser nicht zu beeinträchtigen.

### Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen

Zur Sicherung der Ziele des Klimaschutzes und der Energiewende setzt der Bebauungsplan fest, dass auf mindestens 50 % der dafür nutzbaren Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung zu errichten sind.

Nutzbare Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere stark beschattete Dachflächen sowie von anderer Nutzung belegte Dachflächen (z.B. Dachflächenfenster, Gauben, Abstandsflächen zu Dachrändern etc.).

### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – passive Lärmschutzmaßnahmen

Basierend auf den Ergebnissen der für das Plangebiet durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 13 Immissionsschutz) werden – ergänzend zu den Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 BauNVO (Emissionskontingente, s. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) – Festsetzungen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Passiver Schallschutz) in den Bebauungsplan wie folgt aufgenommen:

*„Im Plangebiet sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.*

*Die Themenkarten im Anhang 5.1 bis 5.6 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, vom 10.02.2025 zum Bebauungsplan zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB für schutzbedürftige Räume.*

*Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:*

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

*Dabei ist:*

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$  für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$  für Büroräume und Ähnliches;

$L_a =$  maßgeblicher Außenlärmpegel

*Mindestens einzuhalten sind:*

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

*Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.*

*Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.*

*Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel  $L_a$  vorliegen.“*

#### **7.4 Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB**

Zur Sicherung der Wirksamkeit der in den Teilplänen A, B und C festgesetzten CEF-Maßnahmen wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Teilplan A einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen erst dann errichtet werden dürfen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen, also in Teilplan A und B die Maßnahmen auf der „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen“ und in Teilplan C die „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Blühstreifen“ funktionsfähig hergestellt sind.

Zur Errichtung von Erschließungsanlagen zählen bereits vorbereitende Maßnahmen wie die erforderliche Baufeldfreimachung und die Beseitigung von Gehölzen.

Der Zeitpunkt der funktionsfähigen Herstellung wird von der Stadt im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt.

#### **7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### Dachform und -neigung

Der Bebauungsplan setzt Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 12° Neigung fest, um sowohl eine zeitgenössische Architektur als auch eine Dachbegrünung mit Solarnutzung zu ermöglichen.

##### Fassadenbegrünung

Mit der Festsetzung einer Fassadenbegrünung soll erreicht werden, dass ein klimatisch günstiger Effekt gegen Aufheizungen entsteht und ungegliederte monotone Fassaden gestalterisch aufgewertet werden.

Daher trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Außenwandflächen, die auf einer Länge ab 10 m und einer Höhe ab 5 m keine oder nur geringfügige Öffnungen oder Glasflächen (< 5%) aufweisen, mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft flächig zu begrünen sind. Die Kletter- und Schlingpflanzen, für die der Bebauungsplan eine Vorschlagsliste enthält, sind in einem Abstand von maximal 1 m Wandlänge anzupflanzen.

##### Einfriedungen

Zur Sicherung eines ansprechenden, offen wirkenden Straßenraumbildes werden Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. Als Einfriedung dürfen daher nur standortangepasste Hecken und offene (licht- und luftdurchlässige) Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m verwendet werden. Diese müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen, um eine Passierbarkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

Die Errichtung von Mauern und geschlossen wirkenden Einfriedungen ist damit ausgeschlossen.

### Grundstücksfreiflächen

Im Hinblick auf die Ziele, eine Durchgrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen und eine gewisse ökologische Wertigkeit der neu entstehenden Siedlungsflächen zu erreichen, sieht der Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Gewerbegrundstücksfreiflächen verschiedene grünordnerische Maßnahmen vor.

Für alle Baugrundstücke gilt die Vorgabe, mindestens ein Viertel der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht gemäß GRZ und zulässiger Überschreitung überbaubaren und versiegelbaren Flächenanteile, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfäche ist dabei mindestens ein hochstämmiger Einzelbaum anzupflanzen. Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> und je Einzelstrauch einer Fläche von 2 m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen. So wird auch im Gebietsinneren eine gewisse Durchgrünung und Eingrünung der Bauten sichergestellt.

Für die Gehölze gibt der Bebauungsplan Vorschlagslisten als Empfehlung vor.

Zur Vermeidung von sogenannten „Stein- oder Schottergärten“ und damit zum Schutz und zum Erhalt der Biodiversität und der Bodenfunktionen wird ergänzend festgesetzt, dass die oberflächige Anlage von Splitt-, Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen ist. Hierdurch können auch negative kleinklimatische Auswirkungen vermieden werden.

### Niederschlagswassernutzung

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Sammeln und Verwenden des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers mit dem Ziel einer Einsparung von Trinkwasser und der Entlastung der Kanalisation, etwa indem das Regenwasser für die Bewässerung der Freiflächen oder als Brauchwasser Verwendung findet.

Danach soll anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser – soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen – auf den Baugrundstücksfächen zur Versickerung gebracht oder in Zisternen gesammelt und verwendet werden.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser soll in eine am Südrand des Plangebietes als „Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ festgesetzte Versickerungsmulde eingeleitet werden. Die Entwässerung der separaten Fuß- und Radwege kann über eine Versickerung in den angrenzenden Verkehrsgrünflächen erfolgen.

### Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen ausschließlich an Gebäuden und nur bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit – insbesondere auf der Landesstraße – und zur Sicherung des dunklen Nachtzeitraumes (zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten – vgl. Festsetzungen zur Außenbeleuchtung) sind Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form/Ausführung nicht zulässig.

In der straßenrechtlichen Bauverbotszone entlang der L 3028 sind jegliche Werbeanlagen unzulässig.

## 7.6 Nachrichtliche Übernahmen

Der Verlauf der „Grenze des Seveso-Achtungsabstandsbereiches“ wird mit dem Verweis auf den Anwendungsbereich des Artikels 13 Seveso-III-Richtlinie nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die dadurch abgegrenzten Bereiche des Plangebietes liegt innerhalb eines Sicherheitsabstandes von Störfall-Betriebsbereichen (hier: Großtanklager) i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG.

Außerdem werden die 20 m Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) und die 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 23 Abs. 2 HStrG zur L 3028 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

In der Bauverbotszone dürfen „außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt [...] längs der Landesstraße [...]

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.“

In der Baubeschränkungszone „bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.“

Des Weiteren werden die Überschwemmungsgebiete (HQ100) des Mains und des Wickerbaches sowie die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen.

Weitere nachrichtliche Übernahmen betreffen das Überführungsbauwerk der Bahn im Südwesten des Bebauungsplanes und das Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“ nordwestlich des Plangelungsbereiches.

## 7.7 Hinweise und Empfehlungen

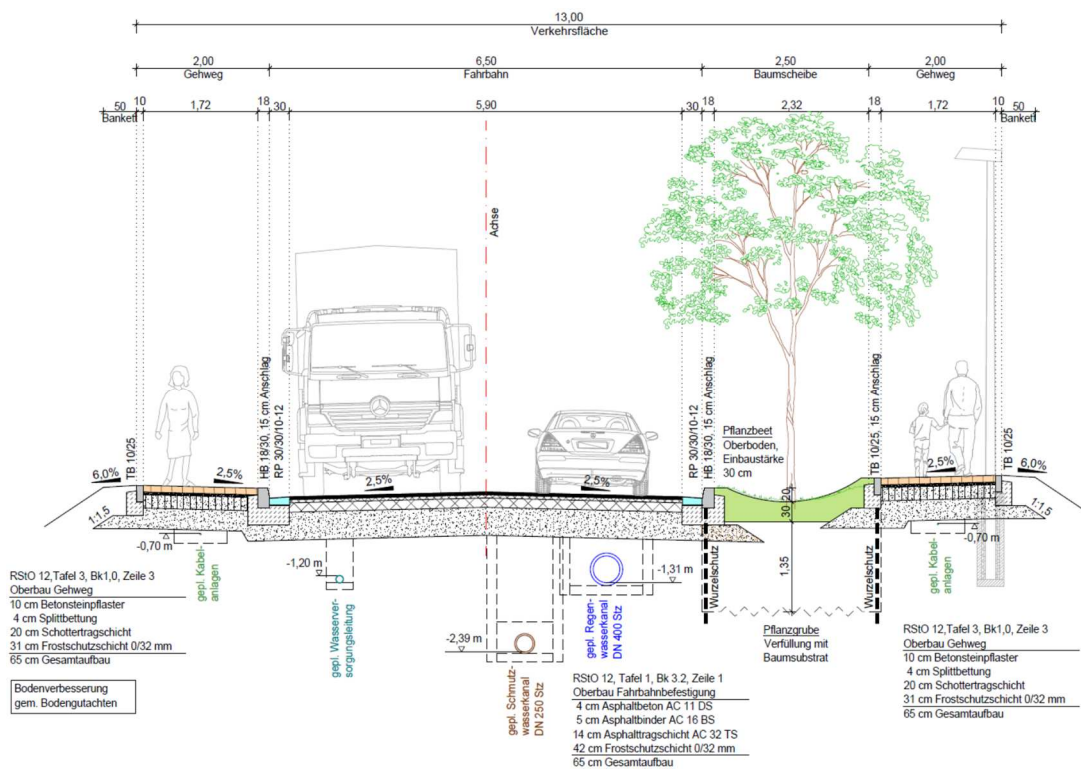
In den Bebauungsplan werden Hinweise und Empfehlungen aufgenommen, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

## 8 Verkehrliche Erschließung

Die für das geplante Gewerbegebiet vorgesehene Erschließungsstraße bindet das Gesamtgebiet im Norden an die Landesstraße L 3028 (Hochheimer Straße) und damit an das überörtliche Straßennetz an (s.a. Kap. 7.2 Planungskonzept). Des Weiteren ist eine Unterführung im Südwesten des Plangebietes unterhalb der Bahnlinie vorgesehen, die eine Anbindung des dort bestehenden Gewerbegebietes „Keramag“ (über die Böttgerstraße) ermöglicht. Damit soll der Ortsteil Keramag/Falkenberg von gewerblichem Durchgangsverkehr, der bislang hauptsächlich nach plangleicher Querung der Bahnlinie über die Falkenbergstraße geführt wird, entlastet werden. Die Unterführung selbst wird daher als nachrichtliche Übernahme mit der Bezeichnung „Bahnanlage - Überführungsbauwerk“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weitere, innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine von der vorg. Haupterschließung mittig im Gewerbegebiet abzweigende und im Südosten des Gebietes in eine Wendeanlage mündende Stichstraße.

Der nachfolgende Regelquerschnitt verdeutlicht die Aufteilung der Erschließungsstraßen in ihren zentral gelegenen Abschnitten mit einer Gesamtbreite von 13 m.



Regelquerschnitt der Planstraße, Entwurfsplanung Erschließung Gewerbegebiet „West V.2“  
 (Quelle: DILLIG Ingenieure GmbH, Simmern, Stand: 01.06.2023)

Es ist eine insgesamt 6,5 m breite Fahrbahn mit beidseitigen, 2 m breiten Gehwegen vorgesehen. 2,5 m breite Pflanzbeete mit Baumscheibe sollen im Wechsel mit Längsparkstreifen auf der Süd- bzw. Ostseite der Erschließungsstraßen zwischen Fahrbahn und Gehweg errichtet werden, ggf. unterbrochen durch die erforderlichen Gewerbegrundstückzufahrten.

Die entsprechend dem vorg. Regelquerschnitt vorgesehenen Abschnitte der geplanten Erschließungsstraße werden im Bebauungsplan in ihrer Gesamtbreite von 13 m als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Den in einer Breite von 10,5 m als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Abschnitten der Planstraße fehlt der Parkstreifen bzw. die Baumscheibe.

Am Nordrand des geplanten Gewerbegebietes wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, da die Zufahrt zur Landesstraße L 3028 aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich über die Planstraße erfolgen darf.

Das Gewerbegebiet kann über separat geführte, kombinierte Fuß- und Radwege umfahren werden.

Am Nordrand wird der Verlauf des innerhalb der derzeitigen Parzelle des „Bachwegs“ bereits vorhandenen MainRadwegs (Hessischer Radfernwegs R3, derzeitiger Verlauf s. nachfolgende Abbildung) an die Planung des Gewerbegebietes und dessen Anbindung an die Landesstraße angepasst. Der Weg soll hier eine tatsächliche Breite von 3,5 m erhalten und wird im Bebauungsplan einschließlich Bankett in einer Breite von 5 m als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg“ festgesetzt. Im seinem weiteren Verlauf am Ostrand des Plangeltungsbereiches wird er entsprechend in der Breite der dort vorhandenen Wegeparzelle festgesetzt. Hier wird die in dem angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“ festgesetzte „Fläche für Geh- und Fahrrechte“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ einbezogen und überplant.



Derzeitiger Verlauf des MainRadwegs in Flörsheim am Main  
(Quelle: [www.mainradweg.com](http://www.mainradweg.com), Tourismusverband Franken e.V.)

Am Südrand des Plangebietes soll ein zusätzlicher Fuß- und Radweg in einer Breite von 4 m entstehen und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Dieser Weg kreuzt im Westen in Höhe der dort vorhandenen Trafostation die Planstraße und bindet dort an die Straße „Am Wickerbach“ und das Fuß- und Radwegenetz des Parks am Wickerbach an. Im Osten erfolgt ein Anschluss an den dort vorhandenen Fuß- und Radweg. Dadurch kann der Verlauf des MainRadwegs

verkürzt bzw. optimiert werden. Zudem wird ein Verbindungsweg zwischen diesem Weg und der Wendeanlage der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes festgesetzt, der zugleich als Leitungstrasse (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal, Wasserversorgungsleitung) dient.

Die Straße „Am Wickerbach“ soll nördlich der Planstraße bis zu der Unterführung der Landesstraße zukünftig nur noch als Fuß- und Radweg genutzt werden und dadurch den Ortsteil Keramag/Falkenberg zusätzlich von Verkehrslärm entlasten. Die Straße „Am Wickerbach“ wird daher in diesem Abschnitt ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ festgesetzt.

In der L 3028 (Hochheimer Straße) verkehren die RMV-Buslinien 809 (Hochheim Bahnhof - Flörsheim - Hofheim Bahnhof), 819 (Flörsheim-Weilbach - Flörsheim-Wicker – Flörsheim) und 818 (im Bedarfsverkehr zwischen Flörsheim-Falkenberg und Flörsheim Bahnhof) mit den nächstgelegenen, regelmäßig angeordneten Haltestellen „Falkenberg/Schlesierstraße“ im westlich angrenzenden Wohngebiet (Keramag-Siedlung), „Hochgewann“ in der gleichnamigen Straße östlich des Plangebietes West V.1 und „Keramag/Falkenberg“ an der Landesstraße in Höhe der Keramag-Siedlung.

In Abstimmung mit der lokalen Nahverkehrsorganisation ist eine zusätzliche Bushaltestelle im Plangebiet vorgesehen.

#### Verkehrliche Bewertung

In einer verkehrlichen Bewertung des Büros Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, wurde das Vorhaben aus verkehrlicher Sicht befürwortet. Es stünden keine einschränkenden Aspekte entgegen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme könnten stets in angemessener Qualität abgewickelt werden.

Die „Verkehrliche Bewertung“ ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## **9 Ver- und Entsorgung**

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Die Wasserversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz des Eigenbetriebs Stadtwerke Flörsheim am Main erfolgen. Entsprechende Wasserleitungen sind im Plangebiet bzw. in dessen Randbereichen bereits vorhanden (s.u.). Etwaige Detailabstimmungen, insbesondere zur Leitungsführung oder Dimensionierung, bleiben der nachfolgenden Erschließungsplanung vorbehalten.

### Entwässerung

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die Kanalnetze des Abwasserverbands bzw. der Stadtwerke Flörsheim am Main sichergestellt. Die Entwässerung ist hauptsächlich über die Erschließungsstraße des Baugebiets mit

Anbindung an den im Süden des Plangebietes verlaufenden Mischwasserkanal vorgesehen. Der Anschlusspunkt wurde vom Eigenbetrieb der Stadtwerke Flörsheim am Main vorgegeben. Das Schmutzwasser wird der südwestlich des Plangebietes gelegenen Kläranlage Flörsheim zugeführt, die derzeit auf der Fläche des nördlich davon benachbarten ehemaligen Bauhofs erweitert wird.

Die voraussichtlichen Schmutzwassermengen des Gewerbegebiets wurden gemäß flächenbezogener Kennwerte für eine Fläche von 16,96 ha bereits in der Schmutzfrachtberechnung im Jahr 2014 mit einberechnet.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalisation und die Abbauleistung der Kläranlage sind demnach gegeben.

Mit Fertigstellung der Erweiterung der Kläranlage erfolgt ein aktueller Nachweis.

Der Abwasserverband Flörsheim teilte in seiner Stellungnahme zu der Planung mit, dass eine Entwässerung von Schmutzwasser über die örtliche Kanalisation der Stadtwerke und einen entsprechenden Übergabeschacht an den Abwasserverband Flörsheim erfolgen muss. Einzelne (einzelgrundstücksbezogene) Entwässerungsanschlüsse an die Abwassersammler sind nicht gestattet.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken bewirtschaftet werden. Es ist in Zisternen zu sammeln und zu verwertet oder zur Versickerung zu bringen.

Der Bebauungsplan setzt die Nutzung von unbelastetem Niederschlagswasser durch die Errichtung von Regenwasserzisternen z.B. für Zwecke der Grundstücksbewässerung, aber auch für eine Brauchwassernutzung fest, um wertvolles Trinkwasser zu sparen und um das Entwässerungssystem des Gesamtgebietes zu gewährleisten.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über einen Oberflächenwasserkanal gesammelt und zentral versickert werden. Zur Versickerung des Oberflächenwassers wird im Süden des Plangebietes eine zentrale Versickerungsmulde vorgesehen, in die das Oberflächenwasser eingeleitet wird. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt über die belebte Bodenzone (30 cm Oberboden) in den Untergrund. Die Bewertung der Niederschlagswasserbehandlung erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“.

Aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt keine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer.

### Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger, die Süwag Energie AG, sichergestellt (s.u.), der auch die Straßenbeleuchtung herstellen wird. Die im Teilplan A vorhandene und geplante Trafostation der Syna GmbH (Gesellschaft der Süwag Energie AG) werden im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität“ festgesetzt.

### Leitungsführungen

Die Führung folgender vorhandener unterirdischer Leitungen wird in den Bebauungsplan übernommen:

- eine stillgelegte Ferngasleitung (FG)  
Die ehemalige Gashochdruckleitung, die mit einem insgesamt 8 m breiten Leitungsschutzstreifen am Südrand des geplanten Gewerbegebietes verläuft, ist aus Sicherheitsgründen mit Inertgas gefüllt. Eine Überbauung der Leitung durch Gebäude, Fundamente oder vergleichbar dauerhafte Einrichtungen ist nicht zulässig. Das Anlegen von Grünflächen oder Baumpflanzungen im Bereich der Leitungstrasse sind hingegen gestattet.
- eine Gashochdruckleitung (G)  
Die Leitung der Mainova AG verläuft am westlichen Plangebietsrand (HD1189 PN16 DN100, Schutzstreifenbreite 4,0 m) und nördlich des Plangebietes (HD1002 PN16 DN200, Schutzstreifenbreite 6,0 m) außerhalb des Geltungsbereiches. Mitteldruckleitungen der Mainova und der Syna GmbH wurden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Kanäle (K), teilweise mit Steuerkabel  
Die Schmutzwasserkanalisation der Stadtwerke Flörsheim (DN 700 - 1600) verläuft am südlichen, westlichen und nördlichen Plangebietsrand mit Anschluss an die unterirdischen Bauwerke der Kanalisation im Bereich des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Taubertsmühle im Südwesten des Plangebietes und die Kläranlage Flörsheim südlich der Bahnlinie; ein weiterer Kanal (DN 500) verläuft am Ostrand des Plangeltungsbereiches im südlichen Abschnitt des bestehenden Fuß-/Radwegs und mündet in den Schmutzwasserkanal am Südrand des Plangebietes.
- ein Nachrichtenkabel der Open Grid Europe GmbH OGE (N)  
Für das Nachrichtenkabel wurde gemäß Angabe des Leitungsbetreibers (ehem. Ruhrgas AG) ein Schutzstreifen mit einer Breite von insgesamt 1 m in den Bebauungsplan übernommen.
- Stromleitungen (S)  
Die Leitungstrassen der Syna GmbH verlaufen überwiegend am Westrand des Plangebietes mit Anschluss an die Trafostation an der Straße „Am Wickerbach“. Der in den Bebauungsplan übernommene Trassenverlauf kann mehrere Mittelspannungsleitungen umfassen. Im Westen und Süden ist der weitere Verlauf der Leitungstrassen außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht dargestellt.
- Wasserleitungen (W)  
Bei den in den Bebauungsplan im Süden (DN 200) und Norden (DN 150) aufgenommenen Wasserleitungen handelt es sich um Leitungen der Stadtwerke Flörsheim.

Als vorhandene oberirdische Leitung wird in den Bebauungsplan übernommen:

- eine Bahnstromleitung (B)  
Die Bahnstromleitung verläuft südlich des Plangebietes entlang der Nordseite der Bahntrasse. Sie tangiert und kreuzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Südwesten. In die Planzeichnung wurde nur der vermessungstechnisch eingemessene Abschnitt der Leitung übernommen.

In den Bebauungsplan wird zusätzlich ein Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen aufgenommen, wonach bei Erdarbeiten die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten sind.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 10 Boden/Baugrund

Im März 2023 wurde von der ITC Ingenieure GmbH, Gernsheim, ein Geo- und abfalltechnischer Bericht zur Baugrunderkundung sowie ergänzenden versickerungstechnische Beratung mit abfalltechnischen Untersuchungen für das Plangebiet erstellt.

Da Angaben zum Bau der Erschließungsanlagen sowie zur abfalltechnischen Einstufung der dabei potentiell anfallenden Aushubmassen gemäß LAGA Boden benötigt werden, wurden die diesbezüglichen Böden beprobt und gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) abfalltechnisch eingestuft.

Zusätzlich waren Untersuchungen zu den versickerungstechnischen Eigenschaften der anstehenden Böden im Bereich der im Süden geplanten Versickerungsmulde durchzuführen und zu bewerten.

Zur abfalltechnischen Einstufung der anstehenden Böden im Bereich der geplanten Erschließungsanlagen (Straße, Kanal) gemäß EBV wurden am 27.02.2023 neun Kleinrammbohrung mit einer Bohrtiefe von 3 m durchgeführt und das Bohrgut hierbei abschnittsweise zu drei Mischproben zusammengeführt.

Darüber hinaus wurden zur detaillierten Ermittlung der versickerungstechnischen Eigenschaften der im Bereich der geplanten Versickerungsmulde anstehenden Böden weiterhin fünf Kleinrammbohrungen für die Durchführung von Versickerungsversuchen hergestellt.

Als Bodenarten wurden Kiese, Sande und Schluffe in verschiedenen Ausprägungen angetroffen.

Die in den Versickerungsversuchen ermittelte Bandbreite der Durchlässigkeiten variiert zwischen  $k = 3,1$  bis  $9,8 \times 10^{-6}$  m/s, der Mittelwert liegt bei  $k = 6,8 \times 10^{-6}$  m/s.

Die in den Versuchen zur Korngrößenverteilung ermittelte Bandbreite der Durchlässigkeiten variiert zwischen  $k = 1,3$  bis  $8,9 \times 10^{-5}$  m/s, der Mittelwert liegt bei  $k = 5,6 \times 10^{-5}$  m/s.

Die Versuche bestätigen das obere Ende der aus Literaturangaben herzuleitenden Durchlässigkeiten für die anstehenden Böden. Nach Berücksichtigung aller vorliegenden Ergebnisse sowie Angaben und Erfahrungswerte wird vom Gutachter empfohlen, bei der Dimensionierung der Versickerungsmulde für die ab Unterkante Vegetationsschicht anstehenden Böden die Durchlässigkeit  $k = 1 \times 10^{-5}$  m/s zu berücksichtigen.

Nach den Grenzwerten der ab 01.08.2023 gültigen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sind die Böden der Mischproben aus den abfalltechnischen Bodenuntersuchungen in die Materialklasse BM-0 einzustufen. Hinsichtlich der Einbauweise existieren somit keine Einschränkungen nach Anl. 2 u. Anl. 3 der EBV.

Der Geo- und abfalltechnische Bericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Im Übrigen sind der Stadt schädliche Bodenbelastungen oder Altlasten im Plangebiet nicht bekannt.

Weitere Angaben zum Schutzgut Boden sind dem Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden des Büros Umwelt- und Landschaftsplanung M.A. Geogr. Andrea Brenker, Darmstadt, zu entnehmen, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

## 11 Kampfmittel

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mit, die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder habe ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden. Bei allen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Im weiteren Verfahren wird daher für das Plangebiet eine solche Überprüfung auf Kampfmittel durchgeführt. Dies ist vollständig aber erst möglich, wenn die im Plangebiet zur Disposition stehenden Gehölzbestände gerodet wurden. Die Rodung der Fläche ist aber formal erst mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln aufgenommen.

## 12 Bodendenkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, teilte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit, dass sich im Plangebiet und dem unmittelbaren Umfeld bekannte Bodendenkmale befinden. Es handele sich um Siedlungsstellen der Jungsteinzeit, Spätbronzezeit, vorrömischen Eisenzeit, Römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters (Fundstellen: Flörsheim 005, 017, 021, 039, 042, 066) sowie eine römische Befestigungsanlage (Fundstelle: Flörsheim 036).

Es sei damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, sei daher ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie abzustimmen.

Als vorbereitende Untersuchung solle eine geophysikalische Prospektion des Planungsgebietes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig sei, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.

Hier gilt jedoch das Gleiche wie beim Sondieren auf Kampfmittel: Die durchzuführende geophysikalische Prospektion ist vollständig erst möglich, wenn die im Plangebiet zur Disposition stehenden Gehölzbestände gerodet wurden.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern aufgenommen.

### 13 Immissionsschutz

Im Rahmen der Gesamtplanung Gewerbegebiet „West V“ wurde im Jahr 2000 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um die Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsausweisung auf die Wohnbebauung des Ortsteils Keramag/Falkenberg zu überprüfen. Der Abstand zwischen der geplanten Gewerbegebietsgrenze und den nächstgelegenen Wohngebäuden beträgt ca. 150 m. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bereits heute Vorbelastungen durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete im Bereich des Ortsteils Keramag/Falkenberg mit Immissionsrichtwertüberschreitungen für schutzbedürftige Nutzungen bestehen. Dies sei dadurch begründet, dass keine ausreichenden Abstandsflächen zwischen diesen vorgenannten Gewerbegebieten und der Wohnnutzung vorhanden sind. Es sei eine typische Gemengelage vorhanden. Die Zusatzbelastung durch die geplante Gewerbegebietsausweisung des Bebauungsplanes unterschreite sowohl tagsüber als auch nachts die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete um mehr als 7 dB(A). Unter Berücksichtigung der Bewertung nach Ziff. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm werde durch die Planung kein weiterer Immissionskonflikt ausgelöst.

Im Februar 2025 wurde eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung durch die Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt, erarbeitet.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

*„Am Tag sind bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden im Plangebiet, Beurteilungspegel auf Grund des Verkehrslärms von*

$$L_{r,Tag} = 59...69 \text{ dB(A)}$$

*innerhalb der als Gewerbegebiet eingestuften Teilflächen zu erwarten.*

*Im Gewerbegebiet GE wird der Orientierungswert der DIN 18005*

$$OW_{GE,Tag} = 65 \text{ dB(A)}$$

*bei freier Schallausbreitung um bis zu*

$$\Delta L_{r,Tag} = + 4 \text{ dB(A)}$$

*überschritten.*

*In der Nacht sind bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden, Beurteilungspegel auf Grund des Verkehrslärms von*

$$L_{r,Nacht} = 54...59 \text{ dB(A)}$$

*innerhalb der als Gewerbegebiet eingestuften Teilflächen nördlich des Seveso-Achtungsabstandsbereichs, auf denen die Errichtung von Übernachtungsräumen zulässig ist, zu erwarten.*

*Im Gewerbegebiet GE wird der Orientierungswert der DIN 18005*

$$OW_{GE,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$$

*um bis zu*

$$\Delta L_{r,Nacht} = + 4 \text{ dB(A)}$$

überschritten.

*Zum Schutz der dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 vom Januar 2018 erfüllt werden. Die passiven Schutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Im Plangebiet wird u.a. ein Gewerbegebiet planerisch festgesetzt.*

*Die auf den vorgesehenen Teilflächen auftretenden Geräuscheinwirkungen sind als Zusatzbelastung einzustufen. Um eine Verträglichkeit der künftigen gewerblichen Nutzungen mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung zu erreichen, wird für die vorgesehenen Nutzungen eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. In Abhängigkeit der Abstände zu vorhandenen und vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen in den benachbarten Gebieten werden Kontingente festgelegt. Es wird empfohlen, für die Teilflächen Emissionskontingente von*

$$L_{EK, tags/nachts} = 60...62 / 45...47 \text{ dB(A)/m}^2$$

*festzusetzen. Die Emissionskontingente sowie die Lage der Sektoren sind im Bebauungsplan festzusetzen.*

*Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 verschiedene „maßgebliche Außenlärmpegel“ zu Grunde gelegt.*

*Im Ergebnis werden maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von*

$$L_{a, Tag} = 69 \dots 71 \text{ dB}$$

*innerhalb der Baugrenzen ermittelt. Hieraus resultieren bei Übernachtungsräumen entsprechend DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile im Bereich von*

$$R'_{w,ges, Tag} = 39 \dots 41 \text{ dB}$$

*und in Büroräumen im Bereich von*

$$R'_{w,ges, Nacht} = 34 \dots 36 \text{ dB.}$$

*Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.“*

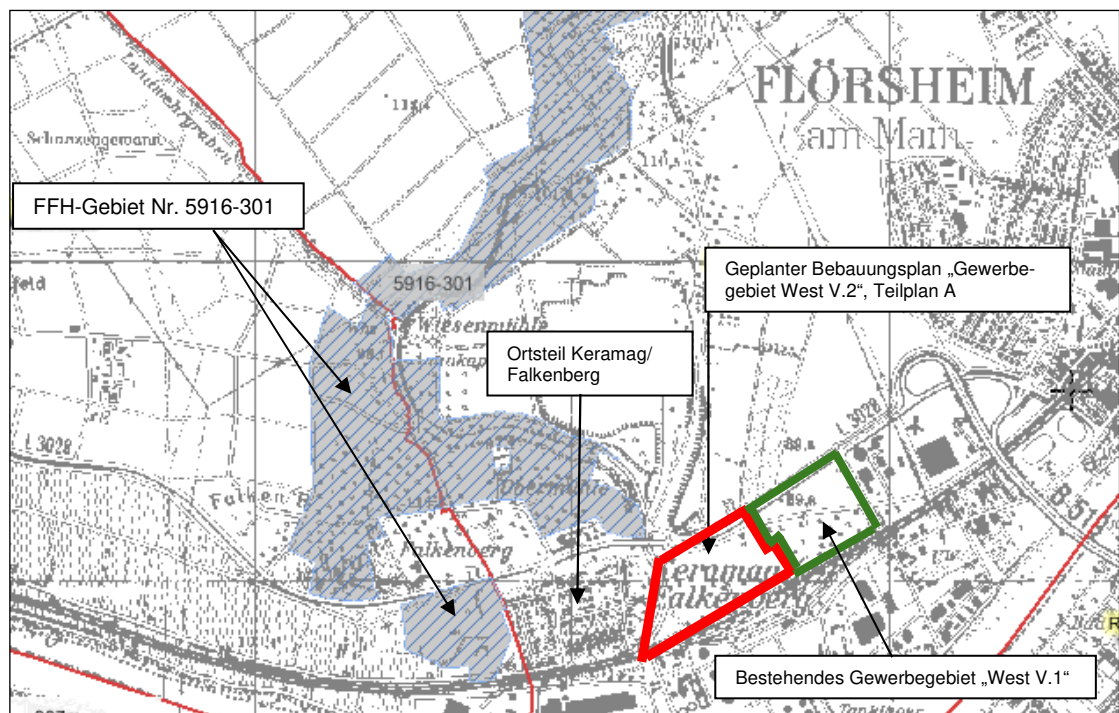
Die Geräuschkontingentierung und die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die schalltechnische Untersuchung der Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## 14 FFH-Vorprüfung

Zu der Planung wurde bereits im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.1“ im Hinblick auf die relative Nähe zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Falkenberg und Geisberg bei Flörsheim“ eine Prognose über mögliche Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet durch die Bebauungsplanung „Gewerbegebiet West V.1 und Gewerbegebiet West V.2“ vorgenommen. Diese Prognose kam zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen durch eine Bebauung im Plangebiet auf die Schutzziele des FFH-Gebietes, die die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, nicht zu befürchten sind.

Die Natura 2000-Prognose wurde als „FFH-Vorprüfung“ für die vorliegende Bebauungsplanung „Gewerbegebiet West V.2“ überprüft und aktualisiert.



Übersichtslageplan FFH-Gebiet Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“  
(Quelle der Kartengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die FFH-Vorprüfung kommt dabei ebenfalls zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 5916-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“, hervorgerufen durch die bauleitplanerische Ausweisung des Gewerbegebietes West V.2 und zu beachtende Summationseffekte aus dem bereits realisierten Gewerbegebiet West V.1, nicht zu erwarten sind.

Die FFH-Vorprüfung ist Anlage dieser Begründung.

## 15 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Mit der Überplanung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Flur mit vergleichsweise hohen Anteilen von Gehölzstrukturen und nicht oder nur extensiv genutzten Teilbereichen hin zu einem Gewerbegebiet sind naturgemäß erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen zu erwarten.

Eine Vermeidung von Eingriffen wird über Festsetzungen des Bebauungsplanes, etwa die Beschränkung der versiegelbaren und bebaubaren Flächenanteile und die Ausweisung von Grünflächen in Form von Verkehrsgrün mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ angestrebt. Weiterhin trifft der Plan Festsetzungen mit dem Ziel einer Minimierung von Eingriffen, etwa mit der Vorgabe einer Begrünung großer Teile der Dachflächen, der Durchgrünung des Straßenraums oder der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.

Weiterhin bestehen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Teilplanes A auch Lebensräume für besonders geschützte Tierarten. Losgelöst von dem Erfordernis zum naturschutzrechtlichen Ausgleich müssen für diese Arten (hier: Fasan) Ersatzlebensräume bereitgestellt werden. So wurde für den artenschutzrechtlichen Ausgleich u.a. der Teilplan C integriert. In aller Regel ergeben sich bei der Herstellung dieser Ersatzlebensräume ebenfalls naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, die für das ermittelte naturschutzrechtliche Eingriffsdefizit in Anrechnung gebracht werden können.

Mit Hilfe der dem Umweltbericht als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird für die bauleitplanerische Abwägung eine quantifizierbare Grundlage geschaffen, mit der die aufgrund der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden.

Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Biotopwertdefizit von 1.025.533 Wertpunkten verbleibt.

Dies bedeutet, dass durch die getroffenen landschaftsplanerischen Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Die vollständige Kompensation erfolgt vertraglich durch Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der RMD Rhein-Main-Deponie GmbH. Zugeordnet wird die Teilfläche E 68 aus der Ausgleichsmaßnahmen A 26 („Rekultivierung Fläche B Deponie Wicker, Zusatzbewertung Steinschmätzerhabitat“). Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

#### Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro Umwelt- und Landschaftsplanung M.A. Geogr. Andrea Brenker, Darmstadt, ein Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden erstellt, in dem ein bodenfunktionales Defizit von umgerechnet 1.900 Biotopwertpunkten (BWP) ermittelt wurde.

Dieses Defizit von 1.900 BWP wird zu dem Kompensationsdefizit aus der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung hinzugerechnet (Gesamtbiotop-

wertdefizit: 1.027.433) und zusammen mit diesem im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kompensiert.

Das Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden ist ebenfalls Anlage dieser Begründung.

## 16 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den vorliegenden Bebauungsplan für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist dieser als Anlage beigelegt. Insofern wird an dieser Stelle bzgl. der Inhalte und Ergebnisse auf denselben verwiesen.

## 17 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlicher Bewertung durch das Büro für Umweltplanung Dr. J. Winkler, Rimbach, durchgeführt.

Der Gutachter zieht folgendes Fazit:

*„Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis, für zwei Fledermausarten und 39 Vogelarten sowie für Haselmaus, Schlingnatter, Zauneidechse und Spanische Flagge eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die beiden Fledermausarten sowie für elf Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand und drei Vogelarten mit einem landesweit ungünstig-schlechten Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.“*

*Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.*

*Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmefordernis.*

*Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Nutzungsänderung im begutachteten Bereich ‚Gewerbegebiet West V.2‘ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“*

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen - Continuous Ecological Functionality Measures) werden im Gutachten die Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen und die Anlage eines Blühstreifens für den Fasan in der Umgebung des Gewerbegebietes genannt.

Die in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen – darunter CEF- und Vermeidungsmaßnahmen – werden zum großen Teil als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Artenschutzprüfung des Büros für Umweltplanung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## 18 Klimaschutz

Auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde für das geplante Gewerbegebiet vom Büro ÖKOPLANA, Mannheim eine Klimaexpertise erstellt.

Unter Zugrundelegung des Bebauungsplanvorentwurfes vom September 2023 wurde die bauliche Entwicklung dieser Flächen im Rahmen der Stadtklimaanalyse beurteilt.

Der Gutachter zieht folgendes Fazit:

*„Die zur Bewertung des vorgelegten Bebauungsplanvorentwurfs „Gewerbegebiet West V.2“ durchgeführten Klimaanalysen lassen in der Gesamtbilanz keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte erwarten, die einer Realisierung grundsätzlich entgegenstehen. Unvermeidbare strömungsdynamische Veränderungen führen in den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Belüftungsintensitäten. Die nächtlichen Kaltluftbewegungen im Umfeld werden gegenüber dem Ist-Zustand nur in geringem Maße geschwächt. Auch die planungsbedingten thermischen / bioklimatischen Zusatzbelastungen führen bei Berücksichtigung der geplanten thermisch wirksamen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu einer Überschreitung des ortstypischen Niveaus.“*

Als thermisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen werden in der Klimaexpertise explizit die im Bebauungsplan festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen, die Sicherung von Freiräumen (Verkehrsgrün mit und ohne Maßnahmen) und die Mindestbegrünung der gewerblichen Grundstücksfreiflächen genannt.

Klimaökologische Positiveffekte ergeben sich zudem durch die ebenfalls festgesetzte Verwendung möglichst heller Oberflächenbeläge (Berücksichtigung des Albedo-Effektes).

Die Pflanzung von schattenwerfenden Bäumen entlang der Erschließungsstraße waren bereits im Vorentwurf vorgesehen. Der Gutachter empfiehlt zudem Baumpflanzungen entlang des Fuß-/Radwegs zur Schattenbildung im südlichen Planungsteilgebiet. Dieser Anregung wurde im Entwurf des Bebauungsplanes gefolgt.

Ergänzend schlägt der Gutachter vor, für Parkplätze Rasengittersteine/Rasenfugenpflaster zu wählen und zur Schattenbildung und Erhöhung des örtlichen Grünvolumens die Parkplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern oder mit einer zu begrünenden oder mit PV-Anlagen auszustattenden Überdachung zu versehen.

Dieser Anregung wird bereits durch die Stellplatzsatzung der Stadt Flörsheim Rechnung getragen.

Die Klimaexpertise des Büros ÖKOPLANA ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## 19 Städtebauliche Daten

### Teilplan A

Nettobauland (Gewerbegebiet):	ca. 6,34 ha
davon	
Gewerbegebiet GE 1:	ca. 1,18 ha
Gewerbegebiet GE 2:	ca. 2,19 ha
davon	
Fläche zum Anpflanzen ...:	ca. 0,05 ha
Gewerbegebiet GE 3:	ca. 2,98 ha
davon	
Fläche zum Anpflanzen ...:	ca. 0,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (einschl. Bahnunterführung und in den Geltungsbereich einbezogener Abschnitt der L 3028):	ca. 1,07 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg:	ca. 0,63 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsgrün:	ca. 1,93 ha
davon mit	
Maßnahmen zum Schutz, ... - Obstwiese:	ca. 0,41 ha
Maßnahmen zum Schutz, ... - Extensiv-Wiese:	ca. 0,57 ha
Maßnahmen zum Schutz, ... - Hochstaudenflur:	ca. 0,40 ha
davon	
Fläche zum Anpflanzen ...:	ca. 0,41 ha
Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität:	ca. 0,02 ha
Öffentliche Grünfläche - Gehölzsukzession:	ca. 0,05 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen:	ca. 1,49 ha

Fläche zur Rückhaltung und Versickerung  
von Niederschlagswasser: ca. 0,24 ha

Gesamtfläche Teilplan A: ca. 11,76 ha

### **Teilplan B**

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft -  
Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen: ca. 1,45 ha

### **Teilplan C**

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft - Blühstreifen: ca. 0,14 ha

**Gesamtgeltungsbereich:** ca. 13,35 ha

## **20 Bodenordnung**

Es wird ein Bodenordnungsverfahren nach dem 4. Teil des Baugesetzbuches durchgeführt.

Dieses Umlegungsverfahren ist erforderlich, um die bisherigen Grundstücke nach Lage, Form und Größe derart umzugestalten, dass für eine bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Flörsheim am Main hat am 29.09.2022 auf Grundlage des § 46 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Anordnung der Umlegung für das Gebiet „Gewerbegebiet West V.2“ beschlossen.

Nach § 53 Abs. 2 BauGB wurden die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis des Umlegungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ in der Zeit vom 05.08.2024 bis 05.09.2024 im Stadtbauamt der Stadt Flörsheim am Main öffentlich ausgelegt.

## **Anlagen**