

# GEMEINDE MÜNSTER



## Bebauungsplan M42 „Bahnhofstraße 52“

Begründung  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Entwurf (20.06.2023)

**volg müller-volg**

---

STADT • LANDSCHAFT • FREIRAUM

# **Gemeinde Münster**

## **Bebauungsplan M42 „Bahnhofstraße 52“**

Groß-Bieberau, im Juni 2022

Auftraggeber:

**Gemeindevorstand der Gemeinde Münster**

Auftragnehmer:

**Dr.-Ing. Frank Volg**

Friedrich-Merz-Str. 47, 64401 Groß-Bieberau  
Telefon (06166) 26 19 641

Projektleitung:

Dr.-Ing. F. Volg  
Dipl.-Ing. E. Müller-Volg

## INHALTSANGABE

	Seite
<b>1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass, -ziele und -zwecke.....	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben.....	5
1.3.1 Raumordnung, Regional- und Landesplanung.....	5
1.3.2 Flächennutzungsplan.....	5
<b>2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....</b>	<b>7</b>
2.1 Topographie.....	7
2.2 Vorhandene Nutzungen, städtebauliche Situation.....	7
2.3 Bebauung.....	8
2.4 Grundwasser und Überschwemmungsgebiet, Gewässerrandstreifen, wasserwirtschaftliche Belange.....	8
2.5 Altlasten.....	10
2.6 Kampfmittel.....	10
2.7 Landschaftsplanerische und grünordnerische Grundlagen.....	11
2.8 Verkehr.....	12
<b>3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>13</b>
3.1 Art der Nutzung.....	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.2.1 Grundfläche.....	13
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	14
3.2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	14

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
3.4 Versorgungsleitungen.....	15
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden.....	15
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden und Vorkehrungen für den Immissionsschutz.....	15
3.7 Vorkehrungen für den Immissionsschutz.....	16
3.8 Pflanzgebot.....	17
3.9 Festsetzungen zur Gestaltung.....	17
3.9.1 Fassaden.....	17
3.9.2 Standorte für Müll- und Wertstoffbehältnisse.....	17
<b>4 ZUSAMMENFASSENDER WERTUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>19</b>
5.1 Erschließung, Entsorgung.....	19
5.2 Bodenordnung, Grunderwerb, Baugenehmigung, Kosten.....	20
5.3 Grundwasser, Überschwemmungsgebiet und Gewässerrandstreifen.....	20
5.4 Bodenfunde, Kampfmittel und Altlasten.....	22
5.5 Löschwasserversorgung.....	25
5.6 Begrünung und Einfriedungen.....	26
<b>QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>29</b>

## **1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **1.1 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -ZWECKE**

In der Bahnhofstr. 52 im Westen der Gemeinde Münster an der Gersprenz liegt ein ehemaliges Lagerhaus, das zum dort früher wirtschaftenden Mühlenbetrieb gehörte. Eine Baugenehmigung von 1961 liegt für das Lagerhaus vor. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich schon als Jugendzentrum (JUZ) und Kindertagesstätte (Kita) genutzt, ohne dass eine Genehmigung der Nutzungsänderung vorlag.

Die Gemeinde strebt an das Gebäude jetzt wieder als Jugendzentrum zu nutzen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg hatte einen Anbau und die Nutzungsänderung für eine vor einigen Jahren noch geplante Kita-Erweiterung abgelehnt und der Gemeinde empfohlen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Besonders problematisch ist die Lage des Gebäudes im Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Deshalb sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Möglichkeiten der baulichen Nutzung ausgelotet und ggf. abgesichert werden. Dabei sollte auf eine bauliche Erweiterung verzichtet werden, um den Retentionsraum der Gersprenz nicht zu vermindern.

### **1.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,249 ha. Es wird bereits baulich genutzt. Die Bebauung Bahnhofstraße 52 ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Münsters. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 196, 197, 198 und den nordöstlichen Teil der Wegeparzelle 233/1. Die Flurstücke 196,

197 und 198 sind zum Teil bebaut bzw. sind Teil der Freiflächen dieser baulichen Nutzung.

An den Geltungsbereich des BP grenzt im Südosten der Geltungsbereich des BP M19 „Hinter der Mühle“ an.

### 1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORGABEN

#### 1.3.1 RAUMORDNUNG, REGIONAL- UND LANDESPLANUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der aktuelle beschlossene Regionalplan Südhessen 2010 (veröffentlicht im StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) zeigt für das Plangebiet ein „Vorranggebiet Siedlungsentwicklung Bestand“. Auf Grund der großmaßstäblichen Darstellung ist die Ablesbarkeit des Plans an dieser Stelle eingeschränkt. Nördlich anschließend an das Plangebiet finden sich ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“, ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Eine Relevanz für die Raumplanung ist allein schon wegen der geringen Größe des Plangebiets nicht gegeben.

Die geplante Nutzung entspricht den Zielen der Raumordnung.

#### 1.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet befindet sich nach dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) in einem Bereich mit „gemischter Bebauung (Bestand)“. Die Flurstücke liegen am Rand der Ortslage der Gemeinde Münster, nordwestlich der Gersprenz.

Flächen für Gemeinbedarf, hier für Gebäude und Einrichtungen der Kinder- und Jugendpflege und sonstige soziale Zwecke, wie sie im Geltungsbereich geplant sind, können Teil einer gemischten Bebauung sein.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem FNP entwickelt.

## **2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **2.1 TOPOGRAPHIE**

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände auf ca. 136 m ü. NHN. Es grenzt im Südosten direkt an die Gersprenz mit ihren abfallenden Uferböschungen.

### **2.2 VORHANDENE NUTZUNGEN, STÄDTEBAULICHE SITUATION**

Auf dem Flurstück 197 und zu einem sehr kleinen Anteil auf dem Flurstück 196 liegt das ehemalige Lagerhaus, das ursprünglich zum östlich gelegenen ehemaligen Mühlenbetrieb gehört hat und mit diesem durch zwei Stege über die Gersprenz auf beiden Geschossebenen verbunden war. Das Gebäude wurde zuletzt als Kindertagesstätte (Kita) genutzt und steht derzeit leer. Es war bereits schon zu einem früheren Zeitpunkt als Jugendzentrum genutzt worden.

Südöstlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des BP M19 „Hinter der Mühle“ an das Plangebiet an. Dort liegen weitere zum ehemaligen Mühlenbetrieb gehörige Gebäude. In diesen sind Wohnungen und das Heimatmuseum untergebracht.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Bahnhofstraße und einen davon abzweigenden Weg. Auf der anderen Seite dieses Weges gegenüber dem ehemaligen Lagerhaus befindet sich das Gebäude der Wandergesellschaft Frisch-auf 1922 in der Bahnhofstr. 54. Mit diesem Gebäude endet die im Zusammenhang bebaute Ortslage.

Die Gersprenz und ihr Seitenarm, die für eine Insellage des Plangebiets sorgen, werden von einem raumwirksamen



Baumbestand begleitet, der gleichzeitig auch zur Eingrünung des Ortsrandes beiträgt.

## 2.3 BEBAUUNG

Das zweigeschossige Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss ist winkelförmig. Es hat ein sehr flaches Satteldach bzw. Pultdach. Auf der Südwestseite befindet sich ein kleiner eingeschossiger Anbau mit Pultdach. Die Freiflächen vor und hinter dem Gebäude sind größtenteils eingezäunt.



Eingangsseite am Weg

## 2.4 GRUNDWASSER UND ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET, GEWÄSSERRANDSTREIFEN, WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Auf Grund der Nähe zur Gersprenz sind hohe Grundwasserstände zu erwarten. Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei weniger als einem Meter (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie 2016). Es besteht daher Vernässungsgefahr. Diese ist im Bebauungsplan darzustellen.

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Gersprenz. Bei einem 100-jährlichen Hochwasser sind Wasserstände von bis 50 cm über Gelände zu erwarten (Regierungspräsidium Darmstadt 2015). Die Überflutungsgefahr bei Hochwasser ist groß.

Die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind in § 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geregelt. Diese schränken die bauliche Nutzung ein. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans in einem nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilenden Gebiet, wie im vorliegenden Fall, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.  
(§ 78 Abs. 3 WHG)

Die zuständige Behörde hat jedoch in einem vorgegebenen Rahmen die Möglichkeit Ausnahmen von dieser Vorschrift zuzulassen.

Es ist der § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu Gewässerrandstreifen zu beachten. Gewässerrandstreifen sind im Innenbereich 5 m breit. In dem seit langem bestehenden Siedlungsgebiet wurde das Gebäude Anfang der 60er Jahre errichtet. Es war der Ersatzbau für ein zuvor schon dort vorhandenes Lagerhaus. Eine

Baugenehmigung hierfür wurde am 30.10.1961 erteilt, also bereits deutlich vor der Frist 05.06.2018, die im § 23 Abs. 2 HWG benannt wird. Daher besteht das Verbot dieses Paragraphen über die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen nicht.

Die 2022 aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte (Hrsg. HLNUG) zeigt für das Plangebiet den Starkregen-Index „Erhöht“. Der Vulnerabilitätsindex wird der niedrigsten Stufe „Vulnerabilität nicht erhöht“ zugeordnet. Das Raster der Starkregen-Hinweiskarte ist allerdings relativ grob.

## 2.5 ALTLASTEN

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind keine Altstandorte und Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Münster, die Grundeigentümerin ist, sind keine Altstandorte und Altlasten bekannt.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich gem. Auskunft des RP Darmstadt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

## 2.6 KAMPFMITTEL

Wegen der nahen Lage des Plangebiets zu den Gleisen und zum Bahnhof im Osten besteht der Verdacht auf Bombenabwurf und Kampfmittel, da die Gleise Abwurfziel waren. Weiter südlich im Gemeindegebiet wurden nahe dieser Gleise durch den Kampfmittelräumdienst bereits ein Bombenabwurfgebiet und Verdachtspunkte festgestellt.

Der Verdacht hat sich nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes bestätigt. Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vor-

liegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich „Bahnhofstraße 52“ in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Es ist daher eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. (Zu weiteren Angaben s. Kap. Umsetzung des Bebauungsplans.)

## 2.7

### LANDSCHAFTSPLANERISCHE UND GRÜNORDNERISCHE GRUNDLAGEN

Die Flurstücke liegen am Rand der Gemeinde Münster, nordwestlich der Gersprenz auf einer durch einen Seitenarm gebildeten kleinen Insel. Dieser Teil der Insel ist laut FNP 1978 eine gemischte Baufläche (Bestand). Das Gebäude steht schon lange an diesem Standort. Es wurde Anfang der 60er Jahre nach ein Brand wieder errichtet. Die Insel ist kein Teil des LSG Auenverbund Untere Gersprenz.

Zur Bahnhofstraße hin befindet sich eine Rasenfläche mit großen Laubbäumen (Fl.St. 198 und 197). Teile der Fassade sind hier mit Efeu bewachsen. Ein Teil dieser Freifläche und der hinter dem Gebäude liegenden größeren Freifläche (Fl.St. 196) sind eingezäunt. Die größere Freifläche besteht aus einer selten gemähten Rasenfläche mit teils nur schütterem Bewuchs und am Rand stehenden Obstbäumen und anderen Gehölzen.

## 2.8 VERKEHR

Die Flurstücke sind über die Bahnhofstraße und den davon abzweigenden Weg verkehrlich erschlossen. Vor und neben dem Gebäude können Fahrzeuge abgestellt werden.

Das Verkehrsaufkommen in der Bahnhofstraße war zum Begehungszeitpunkt gering.

### **3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS**

Ziel dieses Bebauungsplans ist das Wiedernutzbarmachen eines Gebäudes mit seinen Freiflächen im Sinne der Innenentwicklung. Dazu ist eine Nutzungsänderung erforderlich. Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ist nicht vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird für den gesamten Geltungsbereich bestimmt, dass besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser zu treffen sind, die für ein hochwasserangepasstes Gebäude notwendig sind (§ 78 Abs. 3 WHG).

#### **3.1 ART DER NUTZUNG**

Das Plangebiet wird als Fläche für Gemeinbedarf für die Nutzungen Kinder- und Jugendpflege und sonstige soziale Zwecke festgesetzt, um ein möglichst breites Nutzungsspektrum für zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.

#### **3.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **3.2.1 GRUNDFLÄCHE**

Es wird eine Grundfläche bis 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ist zweckmäßiger als eine Grundflächenzahl, da das Flurstück 197 bereits zu großen Teilen bebaut ist. Die festgesetzte Fläche ist größer als das bestehende Gebäude, da bei der Ermittlung der Grundfläche auch z.B. Stellplätze und Nebenanlagen berücksichtigt werden müssen.

### 3.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig.

### 3.2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Traufhöhe des Hauptdaches darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern gilt Gleiches für die Attika.

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder der Attika.

Für geneigte Dächer ist eine Firsthöhe von bis 12 m zulässig.

Der obere Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhen ist der höchste Punkt der Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt ist jeweils die Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO wird die Höhe in der Mitte der an das Baugrundstück angrenzenden festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt, gemessen lotrecht von der Mitte der an die Straße angrenzenden Grundstücksseite.

### 3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf den Umriss des bestehenden Gebäudes beschränkt. Da durch das vorhandene Gebäude eine Verortung der überbaubaren Fläche im Flurstück einfach möglich ist, kann auf eine Vermaßung verzichtet werden. Für die Erfüllung der städtebaulichen Ziele ist dies hinreichend.

Wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet soll keine Erweiterung des Gebäudes erfolgen, die mit einer Verminderung des Retentionsvolumens verbunden wäre und damit auch dem Hochwasser direkt ausgesetzt wäre.

Es wird jedoch ausdrücklich erlaubt, dass unwesentliche Gebäudeteile außerhalb des zu erwartenden Wasserspiegels bei Hochwasser über die bebaubare Fläche bis zu 1,50 m vortreten dürfen.

#### 3.4 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sollen das Ortsbild nicht stören.

#### 3.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, LANDSCHAFT UND BODEN

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Boden wird die zulässige wasserundurchlässige Fläche beschränkt.

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden wird ein Mindestanteil an Vegetationsflächen an den Freiflächen eines Grundstücks festgesetzt. Die derzeit in einigen Baugebieten verbreiteten bekiesten oder beschotterten Vegetationsflächen sind beschränkt.

#### 3.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, LANDSCHAFT UND BODEN UND VORKEHRUNGEN FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Schutz von Insekten ist nur die Verwendung von Lampen mit warmen Lichtfarben für die Außenbeleuchtung zulässig. Die Betriebszeit ist auf den notwendigen Umfang zu beschränken. Auch



sensible Räume in benachbarten Wohngebäuden sind vor nächtlicher Lichteinwirkung zu schützen.

### 3.7 VORKEHRUNGEN FÜR DEN IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen sind Leuchten im Außenraum so zu installieren, dass die Beeinträchtigung von Schlaf- und Kinderzimmern benachbarter Wohngebäude ausgeschlossen ist.

Auch der Einbau von Sonnenlicht reflektierenden Bauteilen oder technischen Anlagen darf bei Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitsräumen, Balkonen, Terrassen, Freisitzen und anderen vergleichbaren schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen und -flächen der Umgebung und des Jugendzentrums selbst keine unzumutbar langen Blendwirkungen hervorrufen.

In den letzten Jahren kommen in Baugebieten vermehrt stationäre Geräte wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke zum Einsatz. Da diese Schall emittieren, bedarf es einer Regelung im BP um die Wohnqualität im Umfeld des Bebauungsplans zu erhalten. Der an den Grenzen zu Wohngrundstücken im Umfeld einzuhaltende Beurteilungspegel wurde bewusst niedrig gewählt, da mit einer Addition der Immissionen von mehreren Geräten gerechnet werden muss und die Daueraufenthaltsräume und -flächen besonders geschützt werden sollen. Dabei wurde auch in Betracht gezogen, dass es eine Vorbelastung durch andere Schallquellen gibt. Geräte, die die besonders störenden impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen, sind im Plangebiet nicht zugelassen.

Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitsräume, Balkone, Terrassen, Freisitze und andere vergleichbare schutzbedürftige Daueraufenthaltsräume und -flächen auf dem eigenen Grundstück und in der Umgebung der Nachbarschaft sollen vor Geräusche emittierenden Anlagen geschützt

werden, damit die Wohnqualität nicht erheblich beeinträchtigt wird und keine Gesundheitsgefährdungen auftreten.

### 3.8 PFLANZGEBOT

Die Verwendung von Koniferen und anderen nacktsamigen Gehölzen, deren Laub nadel- oder schuppenförmig ist, soll unterbleiben. Diese Arten sind nicht typisch für den Landschaftsraum und oft auch nicht heimisch. Auch für die heimischen Tierarten sind sie meist ohne besonderen Wert. Das Anpflanzen wird jedoch nicht völlig untersagt, damit heimische Arten wie z.B. die Eibe oder die Waldkiefer nicht ausgeschlossen werden. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze, standortgerechter Obstbäume und -sträucher und heimischer oder örtlich typischer Stauden wird empfohlen.

### 3.9 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG

#### 3.9.1 FASSADEN

Die Beleuchtung von Fassaden wird auf unauffällige Lichtfarben eingegrenzt. Grundsätzlich sollte so sparsam wie möglich beleuchtet werden. Besonders auffällige Lichtfarben, pulsierende Lichter oder bewegliche Laserprojektionen passen eher in die Kernbereiche von Städten und sind für den Siedlungsrand nicht charakteristisch.

#### 3.9.2 STANDORTE FÜR MÜLL- UND WERTSTOFFBEHÄLTNISSE

Damit Wertstoff- und Müllbehältnisse nicht den öffentlichen Freiraum stören, sind diese einzufassen.

#### **4 ZUSAMMENFASSENDE WERTUNG**

Der Bebauungsplan ermöglicht das Wiedernutzbarmachen eines Gebäudes mit seinen Freiflächen als Jugendzentrum. Damit werden im Sinne der Innenentwicklung eine weitere Flächenversiegelung und eine Inanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen vermieden.

Es ist jedoch festzuhalten, dass sich das Plangebiet in einem Überschwemmungsgebiet befindet. Dies ist bei der Nutzung stets zu beachten. Daher sind für das Gebäude besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser zu treffen, damit dieses hochwasserangepasst wird (wie z.B. wasserdichte Schotten). Als bebaubare Fläche wird nur die Grundfläche des bestehenden Gebäudes ausgewiesen. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger im Bezug auf mögliche Überschwemmungen treten dadurch nicht auf. Ebenso ist keine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erwarten.

## **5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 ERSCHLIESSUNG, ENTSORGUNG**

Im Plangebiet ist bereits ein Gebäude vorhanden, das zuvor schon als Kita genutzt wurde. Daher ist das Baugrundstück bereits voll erschlossen. Der Trinkwasserbedarf und der Abwasseranfall ändern sich gegenüber der bisherigen Nutzung nicht wesentlich.

Die geplante Nutzungsänderung hat keinen Einfluss auf die Trinkwasserversorgung. Es wird vom ZVG Dieburg ein geringer Anstieg des Trinkwasserbedarfs erwartet. Das häusliche Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Die Bereitstellung der Abfallbehältnisse für die Leerung soll an der Bahnhofstraße erfolgen.

Zum Schutze der Kinder und Jugendlichen sollen geeignete Park- und Wendeflächen für Pkw geschaffen werden. Diese sollten möglichst abgesetzt von dem Eingang des geplanten Jugendzentrums liegen. Stellplätze sollten im Eingangsbereich und in Aufenthaltszonen der Kinder und Jugendlichen vermieden werden. Eine Gefährdung der Kinder und Jugendlichen durch Rückwärtsfahren muss minimiert werden.

Wenn mehr als 600 m<sup>3</sup> Material auf oder in den Boden eingebracht wird, ist dies der Bodenschutzbehörde mitzuteilen (s. Hinweise auf dem Bebauungsplan).

Unbelastetes Regenwasser ist gemäß § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes bietet sich eine Versickerung im vorliegenden Fall jedoch

nicht an. Wie im Abschnitt „Schutz und Nutzung von Niederschlagswasser“ der Hinweise auf dem Bebauungsplan beschrieben, sollte das unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) für die Gartenbewässerung genutzt werden. Das Wasser der Zisternenüberläufe ist direkt in die Gersprenz einzuleiten. Dafür ist bei der unteren Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Bei dem Antrag sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

## 5.2 BODENORDNUNG, GRUNDERWERB, BAUGENEHMIGUNG, KOSTEN

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Münster. Sie sind bereits erschlossen. Die Kosten der Umbaumaßnahme des Gebäudes werden im Zuge der konkreteren Planung ermittelt.

## 5.3 GRUNDWASSER, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET UND GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I – XIII“ des ZVG Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

Im Plangebiet muss mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden (s. Kap. 2.4), weshalb Vernässungsgefahr besteht. Daher sind bauliche Schutzmaßnahmen gegen Vernässung zu treffen (z.B. „Weiße Wanne“, Aufständern).

Da hier in absehbarer Zeit kein Gebäude errichtet werden soll, erscheint ein hydrogeologisches Gutachten zum jetzigen Zeitpunkt entbehrlich, zumal für ein eventuell in der Zukunft zu errichtendes Gebäude dann wesentlich aktuellere Daten aus einem zu diesem Zeitpunkt erstellten Gutachten vorliegen würden. Auf die Notwendigkeit eines Gutachtens bei Bebauung und die Notwendigkeit von baulichen Schutzmaßnahmen wird vorsorglich bereits jetzt auf dem Bebauungsplan hingewiesen.

Im Hochwasserrisikomanagementplan Main - Gersprenz ist das Plangebiet als Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 WHG dargestellt. Im Geltungsbereich des BP sind bei HQ100 Wasserstände von bis 50 cm über Gelände zu erwarten (Regierungspräsidium Darmstadt 2015). Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben ist notwendig.

Für weitere Informationen zur Hochwasserproblematik wird die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (HRSG.), 2022) empfohlen.

Wegen des dynamischen Charakters eines Fließgewässers und dessen Gestaltungskraft ist die örtliche Lage des Gewässerrandstreifens nach § 23 Hessisches Wassergesetz Veränderungen unterworfen. Auf die nachrichtliche Darstellung einer Abgrenzung des Gewässerrandstreifens wird daher verzichtet. Die jeweils aktuelle Lage des Gewässerrandstreifens ist nach § 23 HWG und § 38 Abs. 2 WHG vor Objektplanungen in diesem Bereich zu ermitteln. Der Gewässerrandstreifen ist im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit (§ 23 HWG). Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich entweder ab der Linie des Mittelwasserstandes oder, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante, ab der Böschungsoberkante

(§ 38 Abs. 2 WHG). Die Verbote des § 38 WHG und des § 23 HWG sind zu beachten. Danach ist in Gewässerrandstreifen u.a. verboten: die Umwandlung von Grünland in Ackerland, das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Auch dabei ist zu beachten, dass die maßgebliche Lage des Gewässerrandstreifens nach der zum Zeitpunkt einer eventuell geplanten Maßnahme gültigen Rechtslage zu bestimmen ist.

#### 5.4 BODENFUNDE, KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN

Bei Grabungsarbeiten können prinzipiell jederzeit Bodendenkmäler, wie z.B. Scherben oder Steingeräte, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden (Schloss Biebrich) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle und die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen (s. Hinweise auf dem Bebauungsplan).

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich „Bahnhofstraße 52“ in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Es ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Es wurden vom Kampfmittelräumdienst umfangreiche Hinweise zur Sondierung gegeben, die im folgenden zitiert werden:

„In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir



bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/KrügerKoordinaten eingemessen werden.

**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.**

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das Aktenzeichen I 18 KMRD- 6b 06/05-**Mü 128-2022** anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstat-

tung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.“ (Zitat Ende aus Stellungnahme des RP Darmstadt vom 31.08.2022, Dok.-Nr. 2022/1090342)

Zu Altlasten siehe Kap. 2.5.

## 5.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Eine ausreichende Löschwassermenge ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz oder andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Wege für Lösch- und Rettungsfahrzeuge sind für eine Achslast von mindestens 10 t auszulegen.

Vom Brand- und Katastrophenschutz werden dazu folgende Aussagen getroffen:

„Es sind mindestens 800 l/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Dabei wird von einem Gebäude für Gemeinbedarf mit max. zwei Vollgeschossen, einer überbauten Fläche von max. 500 m<sup>2</sup> und der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung ausgegangen. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß § 45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs. 3 HBKG (Hess.

Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz darf der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.“

Folgende Hinweise werden gegeben:

„- Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen. Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

- In Hessen wurde mit der H-VV-TB 2018 die DIN 15090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- Sollten Gebäude ohne baulichen 2. Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8 m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.“ (Stellungnahme des Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 02.09.2022, Zeichen: 411.1-TÖB-220809-TOB).“

Laut Auskunft des ZVG Dieburg kann eine Brauchwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitgestellt werden. Dies entspricht 1600 l/min.

Die Angaben zum Wasserdruck vom ZVG Dieburg stehen noch aus.

## 5.6

### BEGRÜNUNG UND EINFRIEDUNGEN

Es wird empfohlen von den Möglichkeiten zur Fassaden- und Dachbegrünung Gebrauch zu machen und außerdem, wenn möglich, große schattenspendende Bäume zu pflanzen. So kann die

sommerliche Hitze, die im Zuge des Klimawandels zunehmend häufiger auftreten wird, erträglicher gemacht werden. Neugepflanzte Bäume sind über mehrere Jahre bei Trockenheit regelmäßig und ausreichend zu gießen. Hierzu kann auch in Regentonnen gesammeltes Niederschlagswasser dienen.

Bei der Auswahl der Pflanzen ist das Alter der Kinder bzw. Jugendlichen und eine eventuelle Giftigkeit zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Gefährdung durch giftige Pflanzen unterliegt einer ständigen Anpassung. Die aktuelle Giftpflanzenliste der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. von 2006 stuft z.B. das Pfaffenhütchen als giftig ein. Das Bundesinstitut für Risikobewertung dagegen führt diese Pflanze in seiner Liste der besonders giftigen Pflanzen von 2021 nicht auf.

Im Plangebiet ist ein Jugendzentrum vorgesehen. Bei älteren Heranwachsenden wird im Gegensatz zu Kindern einer Kita die Gefahr von Vergiftungen als sehr gering angesehen. Durch entsprechende Aufklärung kann diese noch vermindert werden. Da die Beurteilung immer wieder neu von Experten geprüft wird, soll für den konkreten Fall von Pflanzungen die Gefährdungssituation jeweils aktuell eingeschätzt werden.

Im Bereich der Flächen 198, 197, 200/1 sowie der Gersprenz-Parzelle wird voraussichtlich in 2023 eine Fischrampe am Absturz der ehemaligen Langsmühle errichtet. Hierfür wird auch das Aufteilungsbauwerk des Hochwasserentlastungsgrabens (Fläche 233/1 und die unbenannte Fläche innerhalb des westlichen Rands des Plangebietes) modifiziert. Die Flächen 197 und 198 sind als Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen. Auftraggeber der Baumaßnahme ist der Wasserverband Gersprenzgebiet.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich auf den Flurstücken 196, 197 und 198 große Bäume befinden. Die Bäume sollen erhalten bleiben und vor Schäden und

Beeinträchtigungen geschützt werden. Sie sind wichtig für das Ortsbild, die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen der Grundstücke, für den Klimaschutz, zur Ufergestaltung und für die Tierwelt des Gebiets. Die Benutzung der Freiflächen des JUZ zur Baustelleneinrichtung ist daher eingeschränkt und nur auf Teilflächen möglich. Die Bäume und ihr Wurzelbereich (Kronentraufe/ -durchmesser) sind während der Baumaßnahme durch stabile, örtlich verankerte Holzzäune vor der Baustelleneinrichtung dauerhaft zu schützen. Der Boden im Wurzelbereich der Bäume ist vor Verdichtung, Versiegelung und Verunreinigung zu schützen. Nicht zulässig sind dort das Befahren mit Fahrzeugen und Baumaschinen, das Lagern von Baumaterial, das Aufstellen von Bauwagen und vergleichbare Nutzungen. Das Beschädigen der Bäume, z.B. durch Entfernen von Zweigen, Ästen und Wurzeln und Verletzen der Rinde ist ebenfalls nicht zulässig.

#### Einfriedung

Eine Einzäunung ist bereits vorhanden. Eine Veränderung ist derzeit nicht vorgesehen. Grundsätzlich sind die Vorschläge der UNB zur Verbesserung der Durchlässigkeit für Kleintiere zu begrüßen. Diese besagen, dass Zäune eine Maschenbreite und einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen sollen. Ob die vorgeschlagene Durchlässigkeit sinnvoll ist, hängt allerdings auch von der späteren Nutzung ab. Bei einer Jugendfarm mit Hühner- und Kaninchenhaltung und Gemüsebeeten wäre ein solcher Zaun unbrauchbar, da die freilaufenden Kleintiere entfliehen könnten bzw. die Beete nicht geschützt wären.

Da der Zaun bereits besteht, wird empfohlen etwa alle drei Meter den Boden unter dem Zaun abzugraben und so einen Durchlass von etwa 15 cm x 30 cm zu schaffen, sofern dies der angestrebten Nutzung nicht widerspricht.

Groß-Bieberau, im Juni 2023

Dr.-Ing. Frank Volg, Dipl.-Ing. Elke Müller-Volg

## QUELLENVERZEICHNIS

BUNDESMINISTERIUM FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG  
UND BAUWESEN (Hrsg.), 2022: Hochwasserschutzfibel,  
Objektschutz und bauliche Vorsorge

GEMEINDE MÜNSTER, 1977: Flächennutzungsplan

GEMEINDE MÜNSTER, 2005: Landschaftsplan

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ,  
UMWELT UND GEOLOGIE, 2016: Hydrologisches Kartenwerk  
Hessische Mainebene, M. 1:50.000, Grundwasserflurabstand im  
Oktober 2015

HLNUG – HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ,  
UMWELT UND GEOLOGIE (Hrsg.), 2022: Aktualisierte Starkregen-  
Hinweiskarte für Hessen

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2015: Hochwasserrisiko-  
managementplan Main – Gersprenz, M.1:10.000

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN/  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT, 2010: Regionalplan  
Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010