

02.11.2010

STADT WEITERSTADT

1. Entwurf des Bebauungsplanes „In den Wernäckern“ der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen, in der Fassung vom 04.05.2010

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 10.06. bis 16.07.2010 sowie öf-
fentliche Auslegung gemäß § 3 (2) in der Zeit vom 25.06.2010 bis
26.07.2010**

**hier: Anregungen
Beschlussvorschläge**

PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

Teil A – Keine Stellungnahme abgegeben

- Beregnungs- und Bodenverband Gräfenhausen
- Landesjagdverband Hessen e.V. (LJV)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass von den o. a. Verbänden/TÖB keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Teil B – Keine Anregungen, z.T. mit Hinweisen

- **Deutsche Telekom AG**
(15.07.2010)

Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die zu sichern sind.

Um Beschädigungen daran zu vermeiden, müssen bei Aufgrabungen die Bauausführenden sich über die vorhandenen Anlagen bei der TI NL Mitte, PTI 21, informieren und die Kabelschutzanweisungen beachten.

Bei Baumpflanzungen sind Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung zu den Anlagen zu pflanzen. Bei Unterschreitung des Abstandes sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen. Um die Erschließung zu koordinieren wird um eine Information 3 Monate vor Baubeginn gebeten.

- **Fraport AG**
(24.06.2010, AZ: RAV-AP- vi-wi)

Hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt / Main bestehen gegen das Plangebiet keine Bedenken.

Das Plangebiet berührt zwar nicht den festgelegten Lärmschutzbereich; es befindet sich jedoch innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2004 ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Zuge des Planfeststellungsbeschlusses von 2007 zum Flughafenausbau es zu Veränderungen in den Ab- und Anflugsrouten bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.

- **Handwerkskammer Rhein-Main**
(08.07.2010, Az: IV-2 / By-he)

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Erweiterung von ansässigen Unternehmen vor, wobei die Ausweisung bisher ausschließlich gewerblich genutzter Flächen als Mischgebiet erfolgt. In diesem Mischgebiet soll Wohnnutzung erst zulässig werden, wenn die derzeit dort noch ansässige Baufirma Langendorf ihren Betrieb mittelfristig verlagert.

Die bisherige gewerbliche Nutzung stellt eher die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungsarten dar. Folgerichtig wird in der Planung auch die in einem Mischgebiet normalerweise unzulässige Lagernutzung für zulässig erklärt. Die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet wird deshalb eigentlich als die sinnvollere Variante angesehen.

Offensichtlich stellt die vorliegende Mischgebietslösung allerdings das Ergebnis eines längeren Abstimmungs- und Planungsprozesses der anliegenden Unternehmen dar.

Sollten alle beteiligten Unternehmen mit der vorliegenden Kompromissformel einverstanden sein und mit den Folgen einer möglichen künftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft leben können, wird den Erweiterungsabsichten jedoch nicht widersprochen. Im Fall des Einvernehmens aller direkt betroffenen Unternehmen werden also keine Einwände erhoben.

- **IHK Darmstadt**

(08.07.2010, Az: IV-is)

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung von bisher ausschließlich gewerblich genutzten Flächen als Mischgebiet vor.

Die bisherige Nutzung stellt eher die für ein Gewerbegebiet typische Nutzungsart dar; es wäre sinnvoller an dieser Stelle ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die vorliegende Mischgebietslösung ist offensichtlich das Ergebnis eines längeren Abstimmungs- und Planungsprozesses der betroffenen Unternehmen.

Sollten alle beteiligten Firmen mit dieser Ausweisung (Kompromisslösung) einverstanden sein, kann seitens der IHK ein Mischgebiet akzeptiert und keine Einsprüche gegen diese Planung erhoben werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kammerzugehörige Unternehmen aus ihrer Sicht weitere Einwendungen haben können, die der Kammer nicht bekannt sind.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden ebenfalls keine Anregungen geäußert.

- **Interoute Germany GmbH**

(vormals: i-21 Germany GmbH)

(14.06.2010)

Fehlanzeige – nicht betroffen.

- **Level (3) Communications GmbH**

(24.06.2010)

Kein Leitungsbestand vorhanden.

- **Magistrat der Stadt Weiterstadt**

– **Straßenverkehrsbehörde** –

(01.07.2010; Az: FB II / FD1 121-007 Ti)

Es bestehen keine Einwände.

Um auch künftig die Wohnbebauung soweit wie möglich vom Schwerverkehr zu entlasten, soll die derzeitige Erschließung nach Osten bzw. Süden entlang der BAB A 5 mit Anbindung an die Darmstädter Landstraße beibehalten werden. Der Weg wird von den Firmen Langendorf, Riedbeton, Bolat und Robolution genutzt.

- **PLEdoc GmbH**

(23.06.2010, Az: PB_224882)

Die Versorgungseinrichtungen (Gasleitungen) der im Schreiben aufgeführten Versorgungsunternehmen werden nicht berührt.

- **Stadtwerke der Stadt Weiterstadt**

(19.08.2010)

Die öffentliche Kanalisation beginnt in der Dammstraße in der Nähe des jetzigen Gebäudes der Dammstraße 24 bzw. 24 A. Probleme über Rückstau oder hydraulische Engpässe sind den Stadtwerken in diesem Bereich nicht bekannt. Der aktuelle Generalentwässerungsplan aus 11/2004 hat ergeben, dass erst 300 m weiter der Kanal in der Haupt- und Wixhäuser Straße hydraulisch überlastet ist. Die notwendigen Maßnahmen sind bei den Stadtwerken bereits in dem künftigen Wirtschaftsplan enthalten.

Die zukünftige Wohnbebauung des Bebauungsplans „In den Wernäckern“ könnte an den Kanal in der Dammstraße angeschlossen werden, wenn ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet wird.

- **Telia Sonera International Carrier Germany GmbH**
(09.07.2010)

Vorhandene und mittelfristig geplante Rohranlagen des Unternehmens sind nicht betroffen und somit bestehen keine Bedenken.

- **Unitymedia Hessen GmbH**
(15.06.2010)

Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen des Unternehmens.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass keine Anregungen vorgetragen werden.

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit sie für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung sind, werden die Planfestsetzungen bzw. die Planbegründung entsprechend um diese Hinweise ergänzt.

Teil C –Anregungen und Hinweise

- **Amt für Straßen und Verkehrswesen Darmstadt**
(15.07.2010, Az: 34 c 2 Wei-N1)

Die von ASV vorgegebene Festlegung zum Abstand zwischen dem Dammfuß des geplanten Lärmschutzwalles und der BAB A 5 ist erfüllt. In diesem Zusammenhang wurde auch gefordert, dass diese Anforderung in den „Textlichen Festsetzungen“ festgehalten wird. Diese Aussage fehlt dort noch und ist entsprechend zu ergänzen.

Der innerhalb der 40 m-Bauverbotszone geplante Lärmschutzwall bedarf der Zustimmung des Bundes als Straßenbaulastträger. Hierzu ist zu gegebener Zeit von der Stadt Weiterstadt ein entsprechender Antrag zu stellen. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung wird in Aussicht gestellt.

Wegen der Nähe des Dammfußes zur BAB-Grundstücksgrenze und der geplanten Regelleistung von 1 : 1 ist dabei ein Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

An zwei Stellen in der Planbegründung wird ausgeführt, dass die Errichtung des Lärmschutzwalles die Voraussetzung für ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die Autobahn, also in die 40 m-Bauverbotszone hinein, sei. Diese Verknüpfung ist nicht zutreffend und daher aus den textlichen Erläuterungen zu entfernen. Außer dem Lärmschutzwall sind in dieser Zone keine weiteren Hochbauten zulässig. Aus diesem Grund kann auch der Darstellung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plan nicht zugestimmt werden. Innerhalb der Bauverbotszone können lediglich Kfz-Stellplätze einschließlich der Erschließungswege auf Antrag genehmigt werden.

Es wird deshalb angeregt, den in die Bauverbotszone hineinragenden Teil der überbaubaren Fläche herauszunehmen und, sofern dringend benötigt, an der nordwestlich ausgesparten Ecke dieses Areals unterzubringen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Anregungen vorgetragen werden; Sie werden wie folgt beschieden:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die Autobahn in die 40 m-Bauverbotszone hinein auch bei Errichtung eines Lärmschutzwalles nicht zulässig sein soll. Dem wird dahingehend gefolgt, dass die Darstellung der überbaubaren Fläche im Bebauungsplan im Bereich des 40 m-Abstandes entsprechend reduziert wird.

Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem ASV kann für den Fall der Verlängerung der bestehenden Halle durch einen Anbau nach Osten hin der 40 m-Abstand punktuell um ca. 1,0 – 2,0 m unterschritten werden. Dies auch deshalb, als es sich bei dem im Plan dargestellten Fahrbahnrand der BAB A5 seitens des ASV um eine Circa- Angabe handelt, zumal die westliche Grenze des Grundstückes nicht immer exakt parallel zum Fahrbahnrand verläuft.

Die Planbegründung wird ebenfalls entsprechend dahingehend geändert bzw. ergänzt, dass diesem veränderten Tatbestand Rechnung getragen wird. Auch werden die Textlichen Festsetzungen um die Anforderung hinsichtlich einer Festlegung des Abstandes ergänzt, wobei die punktuell geringfügige Unterschreitungsmöglichkeit gleichfalls aufgenommen wird.

Die im Weiteren gegebenen Hinweise, insbesondere zur Wallerrichtung, werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

- **Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH)**

- **Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH)**
BUND für Umwelt und Naturschutz in Hessen e.V.
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen e.V. (DGWV)
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. (HGON)
Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V. (NABU)
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V. (SDW)
(20.07.2010)

Es wird festgestellt, dass, was nahe lag, auch die Fauna jenseits der Geltungsbereichsgrenze zu erfassen, in der Planung vollzogen worden ist. Den grünordnerischen Festsetzungen und dem Beschrieb dazu in der Planbegründung wird zugestimmt.

Es wird angeregt, die unter Pkt. 5 getroffenen Aussagen des „artenschutzrechtlichen Gutachtens“ verbindlich in die Planung einzubeziehen.

Es wird eine ausreichende Regelung des Ausgleichs erwartet, wovon abhängt, ob der Planung zugestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der angeregten Übernahme der unter Pkt. 5 des „artenschutzrechtlichen Gutachtens“ gemachten Aussagen in die Textfestsetzungen wird gefolgt.

Eine ausreichende Regelung des Ausgleiches wird im Zuge der weiteren Planaufstellung getroffen werden, zumal das BWP-Defizit angesichts der Größe des Planbereiches als eher marginal anzusehen ist.

- **HSE Technik GmbH u. Co. KG**
(08.07.2010, Az: H 160 / Bo)

In Gräfenhausen ist das Unternehmen Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers und sind rechtzeitig abzusprechen bzw. vertraglich zu regeln.

Hinsichtlich geplanter Anpflanzmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tieferwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Bei Unterschreitung des Abstandes sind die Leitungen gegen Wurzelwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der HSE abzustimmen.

Es wird beantragt, Leitungs- bzw. Baumschutznahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.

Der Löschwasserbedarf des Planbereichs ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die angeregte Aufnahme erforderlicher Baumschutzmaßnahmen in die Planfestsetzungen ist bereits erfolgt; sie werden entsprechend der vorgetragenen Ausführungen ergänzt.

Die im Übrigen gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

- **Hessische Flugplatz AG Egelsbach**
(14.06.2010, Az: B1006 – 11)

Aus rein flugbetrieblicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine Einwände.

Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone und die Auswirkungen durch Fluglärm durch den Flughafen Frankfurt / Main wird begrüßt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich genau unter der Abflugstrecke „Juliett“ (für kleinere Luftfahrzeuge) und unter der An- und Abflugstrecke D2/D1 für schnellere Luftfahrzeuge und Jets vom/zum Verkehrslandeplatz Egelsbach liegt. Diese Luftfahrzeuge müssen aufgrund der Luftraumstruktur im Nahbereich des Flughafens Frankfurt den Planbereich in der Höhe von maximal ca. 335 m über Grund überfliegen.

Dies führt dazu, dass sich Bewohner Gräfenhausens von Einzelschallereignissen überfliegender Luftfahrzeuge gestört fühlen.

Darüber hinaus hat die Stadt Weiterstadt in der Sitzung der Fluglärmkommission am 19.05.2010 beantragt, einen weiter südlich im Bereich Segmüller gelegenen Teil der Flugroute „Juliett“ aus Gründen der weiteren Lärmreduzierung geringfügig zu verschieben.

Auch wenn nach den Berechnungen des Fluglärmgutachtens die Lärmbeschaffenheit im Plangebiet unter 45 dB (A) liegt, kann eine subjektive Betroffenheit einzelner Bürger hergeleitet werden. Da im Plangebiet eine spätere Wohnbebauung realisiert werden soll, wird es für unabdingbar gehalten, eine dingliche Sicherung im Grundbuch vorzusehen, die sowohl die späteren Eigentümer über die Lage der Flugrouten informiert als auch die Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach vor eventuellen Klagen oder Ansprüchen schützt. Eine entsprechende Verpflichtungsformulierung wird im Folgenden vorgeschlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zuständige Luftaufsichtsbehörde sowie die Fluglärmkommission über den Vorgang informiert wurden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Hinweise auf den Verlauf der An- und Abflugstrecken werden in die Planbegründung aufgenommen werden.

Da die Lärmbeschaffenheit im Plangebiet unter 45 dB (A) liegt, sind die Grenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten.

Der angeregten dinglichen Sicherung im Grundbuch wird nicht gefolgt.

Unabhängig davon, dass eine derartige Grundbuchsicherung nicht planungsrechtlich relevant ist, kann dem umfassenden Haftungsausschluss, wie er sich in dem vorgeschlagenen Textbeispiel widerspiegelt, nicht entsprochen werden. Die Zulässigkeit einer solch weitgehenden einseitigen Regelung kann durchaus bezweifelt werden.

- **Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg**
- Amt für Natur- und Umweltschutz, Landschaftsentwicklung -
(15.07.2010, Az: B/5-TÖB-55/7)

Untere Wasserbehörde:

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk Groß-Gerauer Land. Auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungseinschränkungen wird verwiesen.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Das Vorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

Die stark schwankenden Wasserstände sind zu beachten. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen oder Vernässung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange ist der „Gemeinsame Erlass“ von 1997 zu beachten.

Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen verwertet bzw. ortsnahe versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange sowie öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen zugeführt werden sollen.

Der Planungsträger hat sich bereits im Vorfeld über entsprechende Rechtsverordnungen zu informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plangebiet vorzunehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind oder werden schädliche Bodenveränderungen bekannt, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Brand- und Katastrophenschutz:

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1600 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mind. 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Kann die Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme sicherzustellen.

Straßen sind für eine Achslast von mind. 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Untere Naturschutzbehörde:

Nach Aussagen des artenschutzrechtlichen faunistischen Gutachtens wird keine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

Im Rahmen der Bilanzierung wurde der auf der Parzelle Nr. 25 vorhandene Erdaushub als Bestandsbiotop in die Bewertung eingestellt. Es wird davon ausgegangen, dass für diese Ablagerung keine Baugenehmigung erteilt wurde, sodass die übererdete Fläche als ausdauernde Ruderalflur angesetzt werden muss.

Es wird ausgeführt, dass der Ausgleich voraussichtlich außerhalb des Plangebietes realisiert werden soll. Sofern bis zum Satzungsbeschluss keine verbindliche Regelung vorliegt, wird das Defizit vom Ökokonto der Stadt Weiterstadt abgebucht werden.

Ländlicher Raum:

Untere Denkmalschutzbehörde:

Polizeipräsidium Südhessen:

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Anregungen vorgebracht und Hinweise gegeben werden. Sie werden wie folgt beschieden:

Untere Wasserbehörde:

Brand- und Katastrophenschutz:

Die gegebenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Untere Naturschutzbehörde:

Der angeregten Änderung bei der Bilanzierung wird gefolgt. Beim Eingangswert wird die durch den Erdaushub übererdete Fläche als „ausdauernde Ruderalflur“ eingestellt.

Der vorgeschlagenen Vorgehensweise bei der Ausgleichsregelung wird indessen nicht gefolgt. Es ist beabsichtigt, ein sukzessives Abbuchen vom Ökopunktekonto vorzunehmen, da eine Realisierung der Planung nicht in einem Zug sondern nach und nach erfolgen wird. Aus diesem Grund wird im jeweiligen Bedarfsfall die Stadt mit den Grundstückseigentümern entsprechende städtebauliche Verträge abschließen.

- **Landesamt für Denkmalpflege Hessen**
(21.06.2010, Az: A 1.5 Da 484 / 2010)

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Es wird angeregt, zur Sicherung von Bodendenkmälern einen Hinweis gemäß § 20 HDSchG auf die Anzeigepflicht in die Planfestsetzungen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Der angeregte Hinweis auf die Anzeigepflicht bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern ist in den Planfestsetzungen bereits enthalten; einer weitergehenden Beschreibung bedarf es nicht.

- **Regierungspräsidium Darmstadt**
(13.07.2010, Az: III 31.2-61d 02/01-108)

Aus regionalplanersicher Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung keine Bedenken.

Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt wird wie folgt Stellung genommen:

Grundwasser:

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“. In der Planbegründung wird zwar darauf hingewiesen; in den textlichen Festsetzungen findet sich dazu jedoch nichts. Da nicht sichergestellt ist, dass die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugleich auch die Verbote gemäß der Schutzgebietsanordnung beinhalten, sollte die Schutzgebietsausweisung im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden und die entsprechenden Verbote, soweit nicht mit den bauordnungsrechtlichen Ausschlüssen identisch, direkt in die Textfestsetzungen mit aufgenommen werden. Wenigstens sollte jedoch auf die bestehende Schutzgebietsanordnung auch an dieser Stelle verwiesen werden.

Oberflächenwasser:

Die Ausführungen des Umweltberichtes zum „Schutzgut Wasser“ sind so nicht zutreffend.

Der Bebauungsplan überplant im Norden den Uferbereich gemäß § 12 (2) HWG des namenlosen Gewässers Fl. 6, Nr. 94. Auf die Verbote, Genehmigungen in Überschwemmungsgebieten, Uferbereichen von Gewässern gemäß § 14 HWG wird deshalb hingewiesen.

Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen in der Planbegründung ist um das Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie das Hess. Wassergesetz (HWG) zu ergänzen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Die Aussagen zu der Entwässerung unter Pkt. 11 der Planbegründung sind unzureichend. Eine fachliche Beurteilung ist nicht möglich. Die Entwässerung kann somit nicht als gesichert angesehen werden.

Immissionsschutz:

Soweit sich die gewerblichen Tätigkeiten nur auf den Tageszeitraum beschränken, dürfte das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich sein.

Bodenschutz:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Anregungen vorgebracht und Hinweise gegeben werden. Sie werden wie folgt beschieden:

Grundwasser:

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in den textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die Trinkwasserschutzgebietszone und die dazu bestehende Schutzgebietsverordnung aufgenommen wird.

Oberflächenwasser:

Die Ausführungen im Umweltbericht zum „Schutzgebiet Wasser“ sind durchaus dahingehend zutreffend, dass das erwähnte namenlose Gewässer außerhalb des Plangeltungsbereiches liegt. Da hier ein als im Zusammenhang bebaut anzusehender Ortsteil angrenzt (– siehe auch FNP), sind die Vorschriften des § 12 (2) bzw. § 14 (2) HWG hier nicht anzuwenden. Auch wird von der Planung kein Überschwemmungsgebiet betroffen.

Der angeregten Ergänzung der Rechtsgrundlagen wird gefolgt.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Die öffentliche Kanalisation beginnt in der Dammstraße in der Nähe des jetzigen Gebäudes der Dammstraße 24 bzw. 24 A. Probleme über Rückstau oder hydraulische Engpässe sind den Stadtwerken in diesem Bereich nicht bekannt. Der aktuelle Generalentwässerungsplan aus 11/2004 hat ergeben, dass erst 300 m weiter der Kanal in der Haupt- und Wixhäuser Straße hydraulisch überlastet ist. Die notwendigen Maßnahmen sind bei den Stadtwerken bereits in dem künftigen Wirtschaftsplan enthalten.

Die zukünftige Wohnbebauung des Bebauungsplans „In den Wernäckern“ könnte an den Kanal in der Dammstraße angeschlossen werden, wenn ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet wird.

Die Planbegründung wird um die o. a. Hinweise ergänzt. Darüber hinaus wird für eine eventuelle Wohnbebauung in dem Planbereich die Versickerung von Oberflächenwassern verbindlich vorgeschrieben.

Teil D –Anregungen Privater

- **Bolat Natursteine GmbH**
Dammstraße 16
64331 Weiterstadt-Gräfenhausen
(28.06.2010)

Zu dem Bebauungsplanentwurf wird wie folgt Stellung genommen:

- 1) Mit einer Deklaration des besagten Gebietes als Mischgebiet besteht kein Einverständnis. Bei der Fa. Bolat handelt es sich um einen Steinmetzbetrieb, der auf dem Firmengelände (Parzelle Nr. 19/5) Zuschnitte und diverse weitere Bearbeitungen von Natursteinen vornimmt. Diese Arbeiten sind geräuschintensiv, sodass die Immissionswerte für Wohnbebauung nicht eingehalten werden können.

In der Planbegründung wird angeführt, dass die Produktion ausschließlich in der Werkhalle erfolgt und somit auf der Produktionsseite kein Störgrad zu verzeichnen sei. Zudem können Vorkehrungen getroffen werden, die hinsichtlich der Lagerhaltung zu einem geringen Störungsgrad führen würden. Dazu ist anzumerken, dass das Unternehmen weder ausschließlich in der Werkhalle produzieren noch Vorkehrungen treffen kann, die hinsichtlich der Lagerung zu einem geringeren Störungsgrad beitragen können.

Aus diesem Grund wird beantragt, dass die Erweiterung als Gewebegebiet und nicht als Mischgebiet erfolgt.

- 2) Im Folgenden wird auf die einzelnen Punkte der Festsetzungen eingegangen:

- Im Bereich der Kennziffer 2 können sonstige Gewerbebetriebe mit nicht wesentlicher Störung angesiedelt werden, bzw. sind dort angesiedelt. Wie bereits oben ausgeführt, gehört die Fa. Bolat Natursteine GmbH nicht dazu. Hier ist von geräuschintensiven Arbeiten auszugehen.
- Die maximale Traufhöhe ist mit 7,0 m festgeschrieben. Die vorhandene Werkhalle hat aktuell eine Traufhöhe von 8,50 m. Sollte ein Anbau an dieser Halle in Betracht gezogen werden, wäre dies unter Umständen nur bedingt realisierbar.
- Die vorhandene Einfriedigung weist eine größere Höhe als 1,80 m auf.
- Der Grund für die umfangreiche Ausweisung von Grünfläche wird nicht erkannt.

Der Betrieb lebt davon, Unmaßtafeln vor Ort für die Fertigung zu haben, um einen potentiellen Kunden Materialien zur Auswahl zu stellen. Zum anderen, um bei Bauvorhaben kurzfristig reagieren zu können, da Natursteine aus der ganzen Welt importiert werden und die Lieferung eine Lieferzeit von bis zu 10 Wochen beträgt.

Die Pflanzstreifen werden als überflüssig erachtet.

- 3) Eine Erweiterung der Fa. Robolution bringt erhebliche Beeinträchtigungen für die Fa. Bolat mit sich.

Das an der Werkhalle montierte Schild hat einen hohen Kundenverkehr zur Folge.

Dies fällt bei einer Erweiterung der Fa. Robolution größtenteils weg. Deshalb wird es als sinnvoll angesehen, auf dem erweiterten Grundstück der Fa. Robolution einen Werbemast zu installieren. Eine Kostenbeteiligung hierfür wäre zu klären.

An der Ausführung der neuen Asphaltstraße ist die Fa. Bolat kostenmäßig nicht beteiligt. Sie muss jedoch zwecks Anlieferungsmöglichkeit ein Mitrederecht haben und einige Klärungen herbeiführen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Diese werden wie folgt beschieden:

Zu 1)

Eine Deklaration des besagten Gebietes als „Mischgebiet“ erfolgt nicht erst durch den vorliegenden Bebauungsplan. Vielmehr ist ein Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu entwickeln, welcher hier eine „gemischte Baufläche“ darstellt. Diese Ausweisung erstreckt sich nicht nur auf die derzeitigen Betriebsflächen, sondern auch auf die derzeit im Außenbereich gelegenen, gleichwohl teilweise als Lagerplätze genutzten Erweiterungsflächen.

Der Darstellung im FNP ist zu entnehmen, dass es nicht Planungsabsicht der Stadt Weiterstadt ist, lediglich den derzeitigen Zustand festzuschreiben; vielmehr äußert sich darin die Intention, das Gebiet für die Zukunft weiter zu entwickeln. Dabei erstreckt sich das Entwicklungsziel nicht nur darauf, über das derzeitige Maß hinaus eine zusätzliche Bauflächenerweiterung auszuweisen. Vielmehr soll auch eine Gewerbegebietsentwicklung an dieser Stelle, in Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnnutzung, nicht auf Dauer festgeschrieben werden. Dem soll auch eine Konkretisierung durch den Bebauungsplan dahingehend erfolgen, dass hier eine auf die Zukunft angelegte Nutzung festgesetzt wird.

Derzeit ist der Bereich insbesondere durch den Lieferbetonbetrieb bzw. die Baufirma Langendorf geprägt. Es steht außer Zweifel, dass der Firmenstandort städtebaulich nicht angepasst ist und auf Dauer dort kein Entwicklungspotential gegeben ist. Vielmehr soll angestrebt werden, dass der Betrieb mittelfristig seinen Standort aufgibt.

Für diesen Fall, und auch erst dann, ist es vorstellbar, dass sich in diesem Bereich andere, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können und ggf. auch in Teilen eine Wohnbebauung dort realisierbar wird; vor allem auf dem vorhandenen Betriebsgelände der Betonfirma.

Hinsichtlich der Firma Bolat stellt sich die Situation zur Zeit so dar, dass eine Öffnung der vorhandenen Halle fast ausschließlich nach Osten hin erfolgt. Auf der Westseite weist diese Halle, mit Ausnahme einer kleinen Tür, eine geschlossene Fassade auf. Auch wird ein Großteil der großformatigen Natursteinplatten derzeit östlich der Halle gelagert. Eine Lagerung, wie sie zur Zeit auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ungenehmigterweise erfolgt, entspricht nicht der Entwicklungsintention des Bebauungsplanes. Vielmehr soll hier durch die Planung die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung und eine Expansion eröffnet werden.

Für den bestehenden Betrieb ist derzeit kein immissionsschutzrechtliches Genehmigungserfordernis gemäß § 4 BImSchG gegeben. Auch fällt die Anlage offensichtlich nicht unter § 19 BImSchG (vereinfachtes Verfahren). Somit ist gemäß Rechtsprechung ihre Unterbringung in einem „Mischgebiet“ durchaus zulässig, zumal ein Großteil ihres Gefährdungspotentials begrenzt ist, da eine Bearbeitung der Steinplatten innerhalb der Halle stattfindet.

Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass von dem Betrieb zeitweise Lärmemissionen ausgehen können, die zumindest tagsüber eine wesentliche Beeinträchtigung für eine evtl. später in der Nachbarschaft entstehende Wohnbebauung darstellen können.

In einem gemeinsamen Abklärungsgespräch mit allen von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern am 15.09.2010 wurde festgelegt, dass im Bebauungsplan auf den Parzellen Nr. 18/2, 18/3 und 19/4 an der Grenze zur Firma Bolat die Errichtung eines ca. 6,0 m hohen begrünten Lärmschutzwalles festgesetzt werden soll. Es wird erwartet, dass durch diese Maßnahme einer befürchteten Beeinträchtigung, ausgehend von der Firma Bolat, abgeholfen werden kann.

Der angeregten Gewerbegebietsausweisung wird nicht gefolgt. Es bleibt bei der gewählten Festsetzung als „Mischgebiet“.

Zu 2)

Zu den vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einzelner Punkte der Planfestsetzungen wird wie folgt beschieden:

- Unabhängig von der zukünftigen Gebietsausweisung in einem Bebauungsplan genießt die Firma Bolat mit ihrer derzeitigen Gewerbeausübung Bestandsschutz. Indessen ist es nicht auszuschließen, dass im Falle einer baulichen Erweiterung die Zulässigkeit dafür in einem Mischgebiet gemäß Definition des § 6 (1) BauNVO verneint wird. Aufgrund der oben beschriebenen festgesetzten Lärmschutzmaßnahme kommt hier die Ausnahmeregelung des § 1 (10) BauNVO zur Anwendung. Danach kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass die Erweiterung und Erneuerung vorhandener baulicher Anlagen, die in einem bestimmten Baugebiet normalerweise unzulässig wären, allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies bedeutet im vorliegenden Fall, dass an dieser Stelle auch ‚nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe‘ ausnahmsweise zugelassen werden können.

Ergänzend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Ausnahmeregelung nur für den Natursteinverarbeitenden Betrieb gelten soll. Nach Aufgabe dieser Nutzung soll auch diese Ausnahmezulässigkeit für eine Folgenutzung erlöschen. Für diese Folgenutzung gilt dann, wie für das gesamte übrige Gebiet auch, dass zukünftige Gewerbebetriebe sich den Kriterien des § 6 (1) BauNVO nämlich ‚als das Wohnen nicht wesentlich störend‘ unterzuordnen haben.

- Die festgesetzte maximale Traufhöhe orientiert sich im Wesentlichen am umgebenden Gebäudebestand und wird auch für eine zukünftige Bebauung in dieser Ortsrandlage als ausreichend angesehen.

Gleichwohl wird anerkannt, dass das Vorhandensein einer Kranbahn eine größere Traufhöhe für das Betriebsgebäude erforderlich macht.

Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass für die Werkshalle und einen evtl. Anbau der Firma Bolat die Traufhöhe mit maximal 8,50 m festgesetzt wird. Die festgesetzte Firsthöhe bleibt mit maximal 12,0 m unverändert.

- Der Anregung wird insofern gefolgt, dass zukünftig Einfriedigungen bei Gewerbegrundstücken bis 2,0 m Höhe zugelassen werden.
- Die Festsetzung der im Plan dargestellten Grünflächen erfolgte aufgrund verschiedener Planungsabsichten:
 - Durch die festgesetzten Pflanzstreifen soll eine Gliederung des Gewerbegebietes, insbesondere auch zwischen Bereichen unterschiedlicher Nutzung, sowie eine Gebietsdurch- und -Eingrünung erreicht werden.
 - Die Grünflächen am nördlichen Planrand dienen zum Schutz des Uferbereiches des außerhalb des Planbereichs verlaufenden offenen Fließgewässers.
 - Die festgesetzten Anpflanzflächen dienen als erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff durch die bauliche oder sonstige Nutzung der bislang unversiegelten und rechtlich nicht in Anspruch genommenen Flächen im Außenbereich. Der Ausgleich ist nach Möglichkeit vor Ort zu erbringen und zwar vom Eingriffsverursacher. Erst für den Fall, dass der Ausgleich nicht im Planbereich selbst erbracht werden kann, ist mit der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde nach alternativen Wegen zu suchen, was in der Regel in eine kostenmäßige Beteiligung an kommunalen Naturschutzmaßnahmen mündet. Dieses Erfordernis wird aber aufgrund der getroffenen Planfestsetzungen im vorliegenden Fall nicht gesehen.
 - Es wird nicht erkannt, dass die dargestellten Grünflächen die Lagermöglichkeiten der Firma Bolat im Grundstücksfreibereich wesentlich beeinträchtigen, zumal durch den Bebauungsplan erhebliche Erweiterungsflächen geschaffen werden. Grundsätzlich stellen die dargestellten Anpflanzflächen jedoch nur die Grundzüge der Planung dar. Je nach

betrieblichem Erfordernis können sie in gleichem Umfang an anderer Stelle auf dem Grundstück realisiert werden.

zu 3)

Das an der Ostwand der Werkshalle montierte Firmenschild ist im Wesentlichen von der BAB A5 wahrnehmbar. Inwieweit dies tatsächlich zu einem hohen Kundenverkehr führt, kann hier nicht beurteilt werden. Eine bauliche Erweiterung der Firma Robolution hätte indessen nicht zur Folge, dass dieses Schild insgesamt nicht mehr wahrnehmbar wäre. Vielmehr ist eine solche Auswirkung durch die Errichtung des geplanten Lärmschutzwalles zu erwarten.

Die Möglichkeit der Errichtung von Werbemasten ist grundsätzlich gegeben, gestaltet sich aber wegen der Nähe zur Autobahn aus Gründen der erforderlichen Standfestigkeit als problematisch.

In dem o.g. gemeinsamen Abstimmungsgespräch am 15.09.2010 wurde deshalb vereinbart, dass alternativ eine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach der Werkshalle der Firma Bolat in Frage kommt. Somit erübrigt sich auch eine Diskussion über die Kostenaufteilung bei der Errichtung eines Werbemastes, was ohnehin nicht in den Aufgabenbereich eines Bebauungsplanes fällt. Ebenso wenig regelt der Bebauungsplan die Kostenverteilung für den erforderlichen Straßenneubau. In der Regel sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Die derzeitige Lage der Straßentrasse ist so ausgelegt, dass sie auch von anliefernden Lkws befahren werden kann. Betriebsbedingte Änderungen im Detail können in der Ausführungsphase in gegenseitiger Abstimmung noch verändert ausgeführt werden.

Anlage 2



02.11.2010

STADT WEITERSTADT

**1. Entwurf des Bebauungsplanes
„In den Wernäckern“
der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen,
in der Fassung vom 04.05.2010**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 10.06. bis 16.07.2010 sowie öf-
fentliche Auslegung gemäß § 3 (2) in der Zeit vom 25.06.2010 bis
26.07.2010**

hier: Kopien eingegangene Stellungnahmen und Anregungen

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

Astrid Schroeter

Von: H.Bindewald@telekom.de
Gesendet: Donnerstag, 15. Juli 2010 08:58
An: _Info
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt - Gräfenhausen, "In den Wernäckern"
Anlagen: wernackern.pdf

BA

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir weisen auf folgendes hin:

Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, mit überregionalen Verbindungskabel die zu sichern sind.

Ein Lageplan mit der markierten Trasse ist beigefügt.

Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der TI NL Mitte, PTI 21, Eschollbrückerstr. 12, 64283 Darmstadt über die Lage informieren, und die Kabelschutzanweisung beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Telekommunikationsanlagen fernzuhalten.

Die Kosten der Schutzmaßnahme sind vom Veranlasser zu tragen.

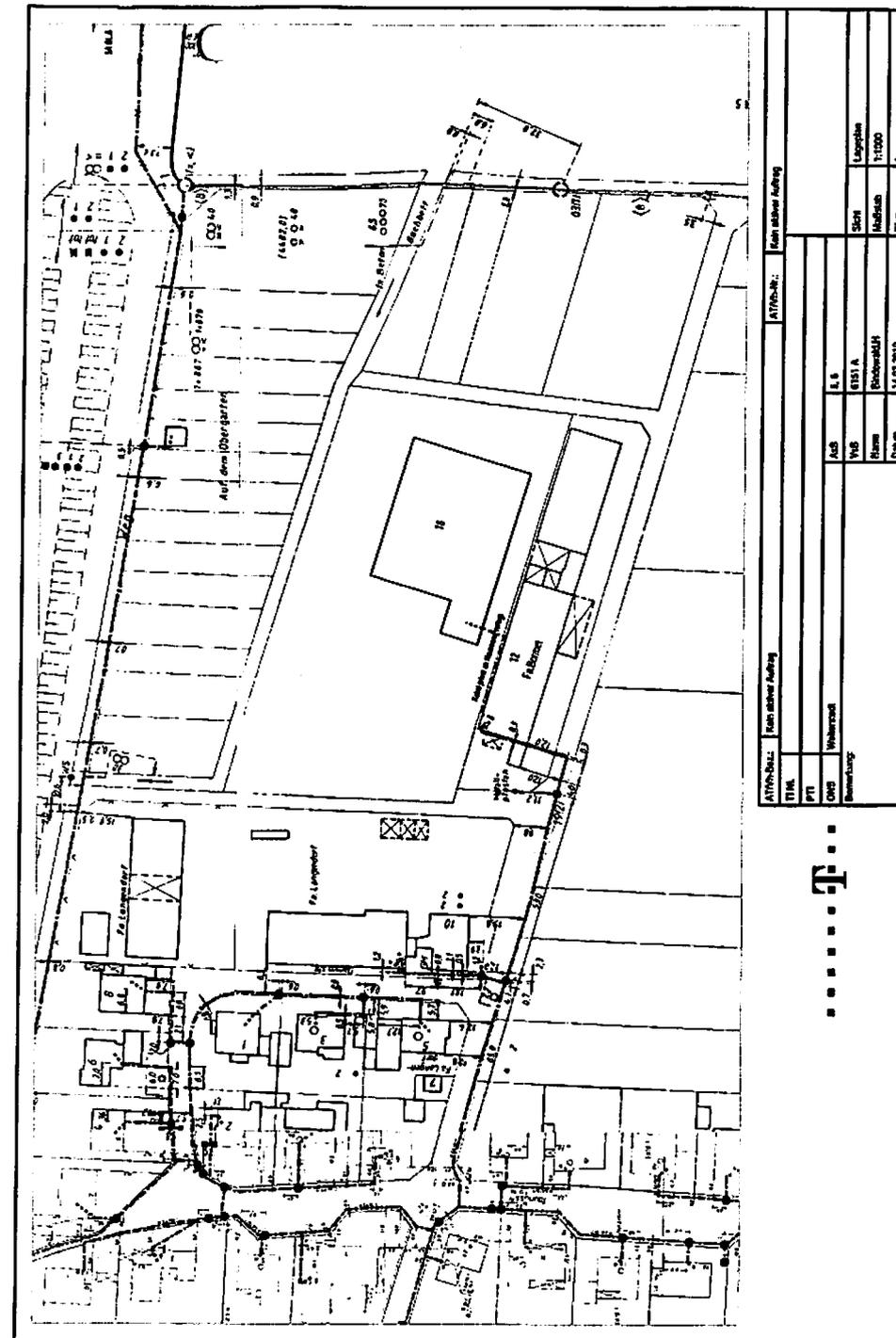
Um die Erschließung zu koordinieren möchten wir 3 Monate vor Baubeginn informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen
Harald Bindewald

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte
Fachreferent, PuB L 1-2, PTI 21 Darmstadt
Eschollbrückerstr. 12, 64283 Darmstadt
Tel.: 06151 309-5121
Fax.: 0521 9210 5459
mailto:H.Bindewald@telekom.de

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Geschäftsführung: Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190,
Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr.: DE 814645262

<<wernackern.pdf>>



ATV-Nr.:		Kahn Althoff Auftr.:	
TI NL	PTI	ASB	ILB
ONS	Wahlrecht	MS	6151 A
Baumleitung		Plan	Bestandsplan
		Datum	14.07.2010
		Skala	1:1000
		Blatt	Uggraben
		Blatt	RSK



EINGEGANGEN 05.06.2010



Fraport AG 60547 Frankfurt (Bauport) 60549 Frankfurt (Flughafen)

B2

Rechtangelegenheiten und Verträge

Planungsteam HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Telefon
-5 82 45

E-Mail
t.vitzthum@fraport.de

Ihr Zeichen
S/SH TA-PR-161
10.06.2010

Telefon
+49 69 690-6 01 77

Datum
24.06.2010

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan „In den Wernäckern“ im Stadtteil Gräfenhausen
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher belange gemäß § 4 Abs. 2 BauVG

Fraport AG
Frankfurt Airport
Services Worldwide
60547 Frankfurt/Main
Telefon +49 (0) 69 690-0
Telefax +49 (0) 69 690-70081
info@fraport.de
www.fraport.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Sitz der Gesellschaft:
Frankfurt/Main
Angehörig: Frankfurt/Main
HIB 7042

Gegen das in Frage stehende Planungsgebiet bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt/Main keine Bedenken, da es sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bau- schutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinfor- mations- bereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.

USt-IdNr.: DE 114150623
Vorstand: Dr. Stefan Schulz (Vorsitzender)
Herbert Mai
Peter Schmitz
Dr. Matthias Zischang

Das Planungsgebiet berührt zwar nicht den Lärmschutzbereich, der durch die Ver- ordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 05.08.1977 (BGBl 1977 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, es befindet sich jedoch innerhalb des im Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (StAnz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohn- gebiete nicht zulässig ist.

Commerzbank AG
BLZ 500 400 00, Kto. 58892300 EUR
IBAN DE 67 5004 0000 0000 0000 00
Deutsche Bank AG
BLZ 500 500 00, Kto. 33000602 USD
IBAN DE 77 5005 0000 0000 0000 00
Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 700 10, Kto. 202402 USD
IBAN DE 44 5007 0010 0000 0000 00

Landesbank Hessen-Thüringen
SWIFT Code: HTFLDE33
BLZ 500 500 00, Kto. 1469002 EUR
IBAN DE 09 5005 0000 0000 0000 00
BLZ 500 500 00, Kto. 984333601 USD
IBAN DE 24 5005 0000 0000 0000 00



Datum
24.06.2010
Seite
2

Vorsorglich weisen wir schließlich darauf hin, daß es im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Flughafens Frank- furt/Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Fraport/AG

ppa.

Th. Vitzthum

i.A.
J. Klein

Veronika Maier

Von: Sybille Hermann [hermanns@hwk-rhein-main.de]
Gesendet: Donnerstag, 8. Juli 2010 14:20
An: _info
Cc: bayer@hwk-rhein-main.de
Betreff: Stellungnahme Bauleitplanung Weiterstadt BPlan In den Wernäckern im Stadtteil Gräfenhausen

Planungsteam
 Dipl.-Ing. Detlef Siebert
 Liebigstr. 25A
 64293 Darmstadt
 Fon 06151 539309 0

B3

Ansprechpartner/in: SI/sh TA-PR-161.doc
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.06.2010
Unser Zeichen: IV-2 / By - he

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
 Bebauungsplan „In den Wernäckern“ im Stadtteil Gräfenhausen**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme.

Der vorliegende Bebauungsplan wird anlässlich der Erweiterungsabsichten von ansässigen Unternehmen aufgestellt und sieht die Ausweisung von bisher ausschließlich gewerblich genutzten Flächen als Mischgebiet vor. In diesem Mischgebiet soll Wohnnutzung erst dann zulässig werden, wenn die zurzeit dort noch ansässige Bau-Firma Langendorf ihren Betrieb verlagert, wovon auf mittlere Frist ausgegangen wird.

Die bisherige gewerbliche Nutzung (u.a. Lagernutzung, Steinmetzbetrieb) stellt nach unseren Erkenntnissen eher die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungsarten dar. Die Planungen tragen dem auch explizit Rechnung, indem die in einem Mischgebiet normalerweise unzulässige Lagernutzung für zulässig erklärt wird. Dementsprechend sehen wir eine Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet eigentlich als die sinnvollere Variante an.

Nach unseren Informationen ist die vorliegende Mischgebietlösung allerdings Ergebnis eines längeren Abstimmungs- und Planungsprozesses der anliegenden Unternehmen. Wenn alle beteiligten Unternehmen mit der vorliegenden Kompromissformel einverstanden sind und mit den Folgen einer möglichen künftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft leben können, will die Handwerkskammer Rhein-Main den geplanten Erweiterungsabsichten jedoch nicht widersprechen. Im Falle des Einvernehmens aller direkt betroffenen Unternehmen erheben wir also keine Einwände.

09.07.2010

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Georg Friedrich
 Geschäftsführer

Armin Bayer
 Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



**Handwerkskammer
 Rhein-Main**

Handwerkskammer Rhein-Main
 Hindenburgstraße 1
 D-64295 Darmstadt
 +49 69 97172-214 (Tel.)
 +49 69 97172-5214 (Fax)
<mailto:bayer@hwk-rhein-main.de>
www.hwk-rhein-main.de

Körperschaft des öffentlichen Rechts.
 Präsident: Bernd Ehinger, Hauptgeschäftsführer: Dr. Christof Riess

Die Information in dieser E-Mail-Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Der Empfänger dieser Nachricht, der nicht Adressat, einer seiner Mitarbeiter oder sein Empfangsbevollmächtigter ist, wird hiermit davon in Kenntnis gesetzt, dass er deren Inhalt nicht verwenden, weitergeben oder reproduzieren darf.

To: info@planungsteam-hrs.de
 Cc: bayer@hwk-rhein-main.de

09.07.2010

B4

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 06 | 64207 Darmstadt
GB IV-is.

PLANUNGSTEAM-HRS
Detlef Siebert
Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt

Ihre Zeichen/Nachricht vom
10.06.2010
Der/Die Ansprechpartner/in
Inge Schusdziarra
E-Mail
schusdziarra@darmstadt.ihk.de
Telefon
06151 871-223
Telefax
06151 871-100-223

08.07.2010
IV-is.

Bauleitplanung der Weiterstadt

- **Bebauungsplanes „In den Wernäckern“ im Stadtteil Gräfenhausen**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit zu dem oben genannten Plan der Stadt Weiterstadt eine Stellungnahme abzugeben, bedanken wir uns.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung von bisher ausschließlich gewerblich genutzten Flächen als Mischgebiet vor. Die bisherige Nutzung stellt eher die für ein Gewerbegebiet typischen Nutzungsarten dar. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoller an dieser Stelle ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Nach unseren Informationen ist die vorliegende Mischgebietslösung das Ergebnis eines längeren Abstimmungs- und Planungsprozesses der betroffenen Unternehmen.

Sollten alle beteiligten Firmen mit dieser Ausweisung (Kompromisslösung) einverstanden sein, dann können auch wir ein Mischgebiet akzeptieren und erheben keine Einsprüche gegen diese Planung.

Weitere Anregungen zu den Festsetzungen des vorliegenden Planes äußern wir nicht. Das schließt aber nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen aus ihrer Sicht Einwendungen haben können, die uns nicht bekannt sind.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir ebenfalls keine Anregungen.

Freundliche Grüße

Inge Schusdziarra

Inge Schusdziarra
Geschäftsbereich Standortpolitik

Der Magistrat der Stadt Weiterstadt erhält Abschrift



PLANUNGSTEAM
Dipl. Ing. Detlef Siebert

35

EINGEGANGEN
11. JUNI 2010

Planungsteam-HRS | Liebigstraße 25A | 64293 Darmstadt

i-21 Germany GmbH
Weismüllerstraße 26
60314 Frankfurt / Main

GEFAXT AM 11. JUNI 2010



Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt
Fon 06151 539309 0
Fax 06151 539309 28
info@planungsteam-hrs.de
www.planungsteam-hrs.de
Bankverbindung
Vereinte Volksbank Griesheim-Weiterstadt eG
Konto 634867
BLZ 508 624 06
Steuer-Nr. 07328 00225

Interoute Germany GmbH
Albert-Einstein-Ring 5
14932 Klebke
Tel. +49(30)25431-0; Fax +49(30)25431 1729
www.interoute.de

Ihre Zeichen | Ihre Nachricht von

Unser Zeichen | Unsere Nachricht von
SI/sh TA-PR-161.doc

Darmstadt, den
10.06.2010

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan „In den Wernäckern“ im Stadtteil Gräfenhausen**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersenden wir Ihnen den 1. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Kennzeichnung / ~~Umweltprüfung~~ mit der Bitte um Stellungnahme.

Wir bitten um Abgabe Ihrer Anregungen bis spätestens 16.07.2010.

Sollte bis dahin von Ihnen keine Stellungnahme erfolgen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange durch diese Planung nicht berührt werden.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 18.06. bis 19.07.2010.

~~Diese Mitteilung ersetzt durch den Planverfahren-Planungsplan HRS im Auftrag des Magistrats der Stadt Weiterstadt.~~

Freundliche Grüße
Planungsteam HRS

Detlef Siebert

Detlef Siebert

Anlagen



PLC JUNGSTEAM
Dipl. Ing. Detlef Siebert

Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt
Tel 06151 539309 0
Fax 06151 539309 28
info@planungsteam-hrs.de
www.planungsteam-hrs.de

Planungsteam HRS | Liebigstraße 25A | 64293 Darmstadt

Bankverbindung
Vereingte Volksbank Griesheim-Weiterstadt eG
Konto 634867
BLZ 508 624 08

Steuer-Nr. 07328 00225

B6

Level (3) Communications GmbH
Rüsselsheimer Straße 22

60326 Frankfurt / Main

Ihre Zeichen | Ihre Nachricht von

Unsere Zeichen | Unsere Nachricht von
Si/Ma TA1-PR-161.doc

Darmstadt, den
21.06.2010

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan „In den Wernäckern“ im Stadtteil Gräfenhausen**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersenden wir Ihnen den 1. Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung / Umweltbericht mit der Bitte um Stellungnahme.

Wir bitten um Abgabe Ihrer Anregungen bis spätestens 16.07.2010.

Sollte bis dahin von Ihnen keine Stellungnahme erfolgen, gehen wir davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden Belange durch diese Planung nicht berührt werden

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in der Zeit vom 18.06. bis 19.07.2010.

Diese Mitteilung ergeht durch den Planverfasser Planungsteam-HRS im Auftrag des Magistrats der Stadt Weiterstadt

Fremdliche Grüße
Planungsteam HRS

Detlef Siebert

Anlagen

Level(3)
COMMUNICATIONS

Kein Leitungsbestand vorhanden.
Datum: 24.6.10 Unterschrift:



STADT WEITERSTADT • RIEDBAHNSTRASSE 6 • 64331 WEITERSTADT

Planungsteam-HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

EINGEGANGEN 21.06.2010

B7

Bürgermeister
Straßenverkehrsbehörde

06150/400-0
06150/400-2109
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt
Zimmer-Nr. 109
http://www.weiterstadt.de
rainer.tillmann@weiterstadt.de

Fachdienstleiter: Rainer Tillmann
Durchwahl: 06150/400-2102
Sprechzeiten:
MO - FR 08.00 - 12.00 Uhr
MI 14.00 - 18.00 Uhr

Ihre Zeichen
Si/sh TA-PR-161.doc

Ihre Nachricht vom
10.06.2010

Unsere Zeichen
FBII/FD 1 121-007 Ti

Datum
01.07.2010

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Bebauungsplan „In den Wernäckern“, Stadtteil Gräfenhausen
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Einwände.

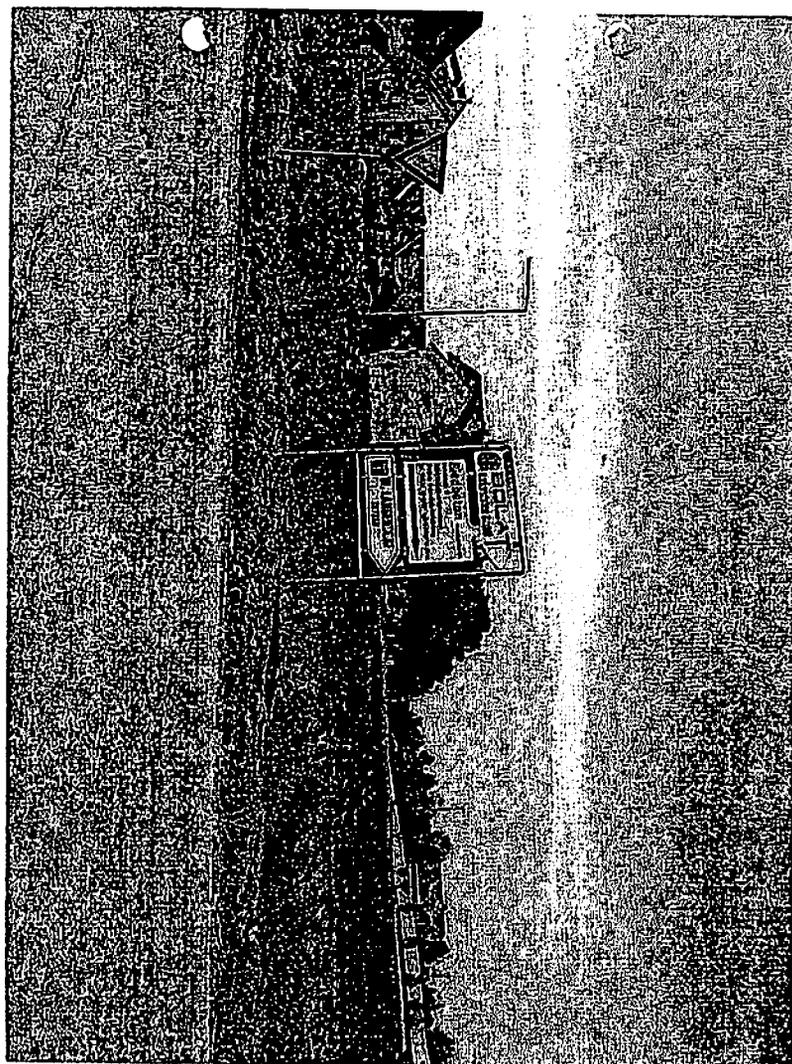
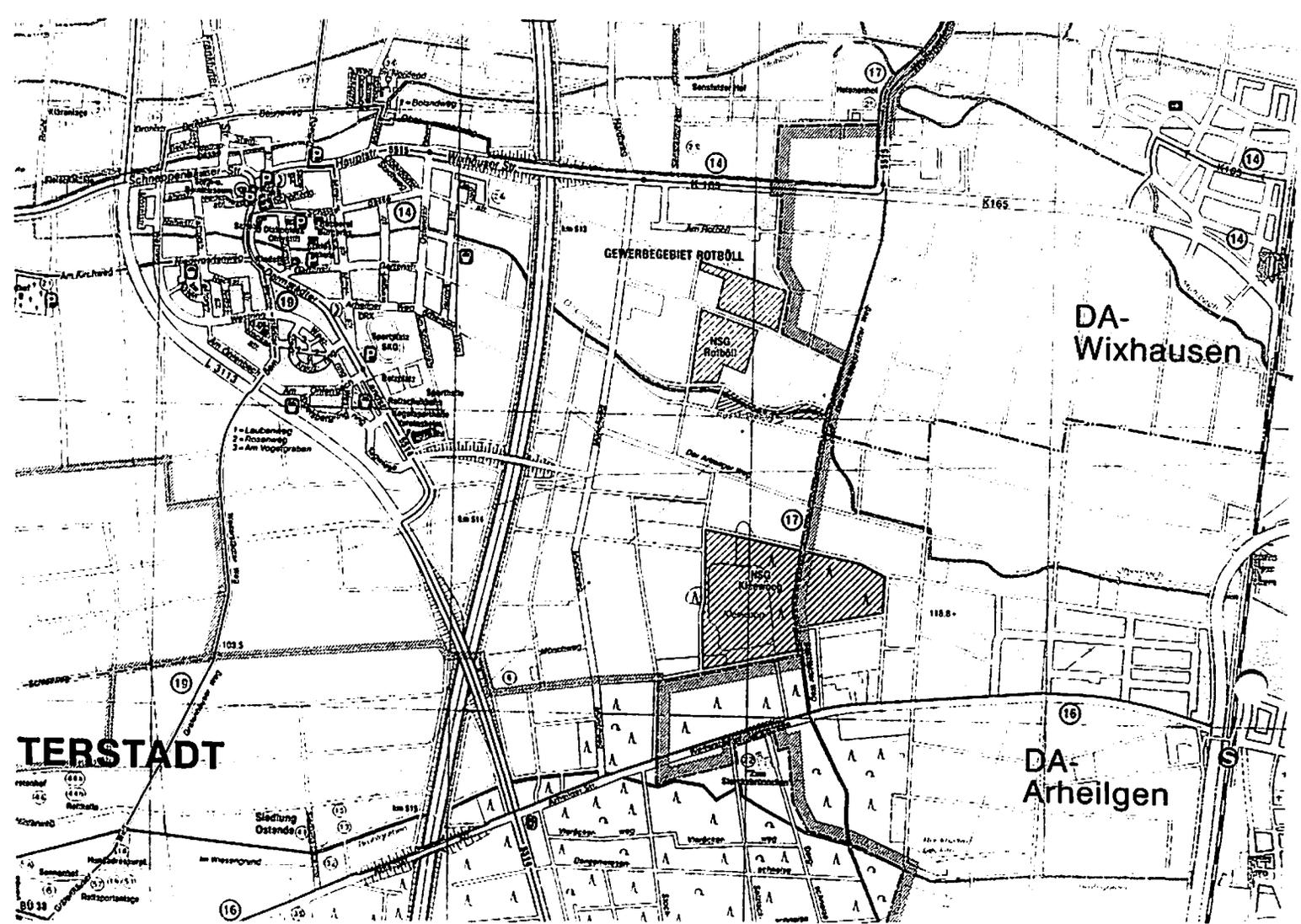
Auch künftig sollte die Wohnbebauung vom Schwerverkehr soweit wie möglich entlastet werden.

Die derzeitige Erschließung über den Weg nach Osten bzw. Süden entlang der A5 mit Anbindung an die Darmstädter Landstraße (siehe Anlage) sollte beibehalten werden. Die Firmen Langendorf, Riedbeton, Bolat und Robolution nutzen diesen Weg und weisen teilweise auf diese Zufahrtsmöglichkeit hin (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen

Tillmann

Anlagen



**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

zuständig Ulrich Ceran
Durchwahl 0201 3659 422

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Planungsteam-HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

38

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	an	unser Zeichen	Datum
StVsh TA-PR-161.doc	10.06.2010	PLEdoc GmbH	PB_224882	23.06.2010

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan "In den Wernäckern" im Stadtteil Gräfenhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die oben genannten Maßnahmen die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber nicht berühren.

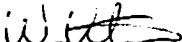
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- E.ON Gastransport GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft GmbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

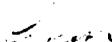
Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der zuvor aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH


Wolfgang Kliss


Ulrich Ceran



STADT WEITERSTADT • RIEDBAHNSTRASSE 6 • 64331 WEITERSTADT

Abteilung
Hochbau/ Planung/ Umwelt

--- im Haus ---

39

Stadtwerke Weiterstadt
Eigenbetrieb Stadtwerke
↳ technische Betriebsleitung

☎ 06150/5456-0
☎ 06150/5456-23

☎ Brühl 1
64331 Weiterstadt - Gräfenhausen
<http://www.weiterstadt.de>
mailto:heige.lemmer@stadtwerke-weiterstadt.de

Sachbearbeiter: Herr Lemmer
Durchwahl: 06150/545614

Sprechzeiten:
MO - FR 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
StVsh	11.08.2010	Stadtwerke/Lem	19.09.2010

Bebauungsplan „In den Wernäckern“ Gräfenhausen

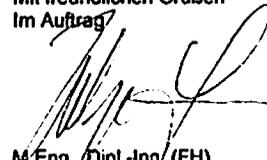
Stellungnahme

Die öffentliche Kanalisation beginnt mit einer Anfangshaltung in der Dammstraße in der Nähe des jetzigen Gebäudes der Dammstraße 24 bzw. 24A. Probleme über Rückstau oder hydraulische Engpässe sind den Stadtwerken in diesem Bereich nicht bekannt. Der aktuelle Generalentwässerungsplan aus 11/2004 hat ergeben, dass erst 300m weiter der Kanal in der Haupt- und Wixhäuserstraße hydraulisch überlastet ist. Die notwendigen Maßnahmen sind bei den Stadtwerken bereits in dem künftigen Wirtschaftsplan enthalten.

Die zukünftige Wohnbebauung des BPlan „In den Wernäckern“ könnte an den Kanal in der Dammstraße angeschlossen werden, wenn ausschließlich Schmutzwasser eingeleitet wird. Ausreichende Kanaltiefe zur Verlängerung des Kanals ist vorhanden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


M.Eng./Dipl.-Ing./ (FH)
H. Lemmer

TeliaSonera International Carrier

Restricted

::SAG

Date: 09.07.2010 Page: 1 (1)

Handled by: TeliaSonera, Matthias Wirz
SAG, Corina Tollrian

Reference: Leitungsauskunft

Fax to 06151 53930928 @@mr 06151 53930928 @@

Planungsteam - HRS

Herr Dipl.-Ing. Detlef Siebert
Liebigstraße 25A

64293 Darmstadt

Leitungsauskunft

BM: Gräfenhausen, In den Wernäckern Ihr Zeichen: SI/sh TA-PR-161.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der TeliaSonera International Carrier Germany GmbH erteilt Ihnen die SAG GmbH die folgende Leitungsauskunft.

Gemäß Ihres Schreibens vom 10.06.2010 teile ich Ihnen mit, dass vorhandene und mittelfristig geplante Rohranlagen im Eigentum der TeliaSonera International Carrier Germany GmbH nicht betroffen sind und somit keine Bedenken von unserer Seite gegen das o.a. Bauvorhaben bestehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung,

SAG GmbH
CeGIT
Karlsruher Straße 120
68775 Ketsch
Tel.: 06202 / 605805
Fax: 06202 / 605800
Mail: gabriele.hollfeld@say.de

Mit freundlichen Grüßen

gez. Corina Tollrian
Technische Sachbearbeiterin

Company Information
TeliaSonera International Carrier Germany GmbH
Klosterstraße 88
D-60326 Frankfurt am Main, Germany
Managing Director: Frank Kirchner, Gerhard Harmel
Bank details: Svenska Handelsbanken
Account No: 0010883009, BLZ: 514 206 00
Reg No: 11RD 50091 AG Frankfurt am Main

Visiting and Postal address
TeliaSonera International Carrier Germany GmbH
Klosterstraße 88
D-60326 Frankfurt am Main

Contact information
Tel: +49-69-90734-0
Fax: +49-69-90734-439
www.teliasonera.com/carrier

Unitymedia
Internet, Telefon & TV

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG

Planungsteam - HRS

Liebigstraße 25A

64293 Darmstadt

Ansprechpartner:

Holger Speier / Tel.: 069 / 48003 - 123 / Fax: 069 / 48003 - 109
Email: holger.speier@unitymedia.de - Mobil: 0170 / 3227008

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt,
Bebauungsplan „In den Wernäckern“ im ST Gräfenhausen**

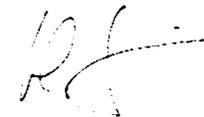
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich befinden keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG.

Geplant sind von uns keine Maßnahmen.

Für weitere Fragen stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Speier

EINGEGANGEN 1 3. Juli 2010

B10

BM

Unitymedia Hessen
GmbH & Co. KG
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Postanschrift
Planungsteam HRS
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Leitungsauskunft
Antrag Nr. 2010/001
2010/001

Geplante Versorgungsanlagen

Unitymedia Hessen
Leitungsauskunft
Antrag Nr. 2010/001

www.unitymedia.de

Unitymedia
Leitungsauskunft
Antrag Nr. 2010/001

www.unitymedia.de

15.06.2010

EINGEGANGEN 19. Juli 2010



C1

Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsteam HRS
Liebigstraße 25A

64295 Darmstadt

Aktenzeichen 34 c 2 Wei-N1
Dst.-Nr. 0477
Bearbeiterin Rolf Schwamb
Durchwahl 3431
Telefax 3450
E-Mail rolf.schwamb@hsvv.hessen.de
Datum 15. Juli 2010

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen:
Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan "In den
Wernäckern"**

Ihr Schreiben Si/sh TA-PR-161.doc vom 10.06.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den uns zur Prüfung übersandten Unterlagen geht hervor, dass die vom ASV Darmstadt vorgegebenen Festlegungen zum Abstand zwischen dem Dammfuß des geplanten Lärmschutzwalls und der BAB A 5 erfüllt werden (siehe unser Schreiben 34 h Wei-N1 vom 08.02.2010 an die Stadt Weiterstadt).

Hinweis hierzu: In o.g. Schreiben hatten wir auch gefordert, dass diese Anforderung in den "Textlichen Festsetzungen" des Bebauungsplans (z.B. unter Punkt 4 oder 7) festgehalten wird. Diese Aussage fehlt dort noch und ist entsprechend zu ergänzen.

Der innerhalb der 40 m-Bauverbotszone geplante Lärmschutzwall bedarf der Zustimmung des Bundes als Straßenbaulastträger. Hierzu muss zu gegebener Zeit von der Stadt Weiterstadt ein entsprechender Antrag gestellt werden. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 8 FStrG für den Lärmschutzwall wird in Aussicht gestellt. Wegen der Nähe des Dammfußes zur BAB-Grundstücksgrenze und des geplanten Lärmschutzwallaufbaus des mit einer Regelneigung von 1:1 ist mit dem Antrag ein Standsicherheitsnachweises zu erbringen.

An zwei Textstellen in der "Begründung mit Umweltbericht" (Abschnitt 8.0, Seite 8, und Abschnitt 1.1, Seite 13) wird erläutert, dass die Errichtung des

Lärmschutzwalls die Voraussetzung für ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die Autobahn - und damit in die 40 m-Bauverbotszone - sei. Diese sachlogische Verknüpfung trifft nicht zu und ist daher aus den textlichen Erläuterungen zu entfernen. Außer dem Lärmschutzwall sind weitere Hochbauten, wie es die Darstellung im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans erlauben würde, in der 40 m-Bauverbotszone nicht zulässig.

Insofern können wir dem Bebauungsplan, was die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen betrifft, nicht zustimmen.

Innerhalb der Bauverbotszone können wir lediglich Kfz-Stellplätze auf Antrag genehmigen. Wir schlagen deshalb vor, den in die Bauverbotszone hineinragenden Teil der überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie dringend benötigt wird, an der nordwestlichen ausgesparten Ecke dieses Areals unterzubringen und innerhalb der 40 m-Bauverbotszone ausschließlich Erschließungswege und Stellplatzflächen vorzusehen (siehe Anlage).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rolf Schwamb

Anlage

Ausschnitt aus Bebauungsplan mit Änderungen



C12



**BOTANISCHE
VEREINIGUNG
FÜR NATURSCHUTZ**
in Hessen e.V.
Witzelsbocherstr. 8a
35034 Marburg



**BUND FÜR UMWELT
UND NATURSCHUTZ**
in Hessen e.V.
Triftstr. 47
60528 Frankfurt/AM



**DEUTSCHE GEBIRGS
UND WANDEREREINE**
LV Hessen e.V.
Verteilerstelle Cötz
Erbismühlenweg 25
61276 Weilrod



**HESSISCHE
GESELLSCHAFT FÜR
ORNITHOLOGIE UND
NATURSCHUTZ e.V.**
Lindenstr. 5
61208 Echzell



**NATURSCHUTZBUND
DEUTSCHLAND**
LV Hessen e.V.
Carbenheimerstr. 32
35578 Wetzlar



**SCHUTZGEMEIN-
SCHAFT
DEUTSCHER WALD**
LV Hessen e.V.
Rohrhauserstr. 68
63183 Wiesbaden

Absender dieses Schreibens

Konrad Heinrich Leible:
Wingertstraße 36
64380 Roßdorf
06154/8477

20.7.2010

Anerkante Naturschutzverbände

An das
Planungsteam
Dipl. Ing. Detlev Siebert
Liebigstraße 25A
64293 Darmstadt

Betr.: Bpl. "In den Wernäckern", Gräfenhausen
Bez.: Ihr Schreiben vom 10.6., unser Schreiben vom 19.12.2009

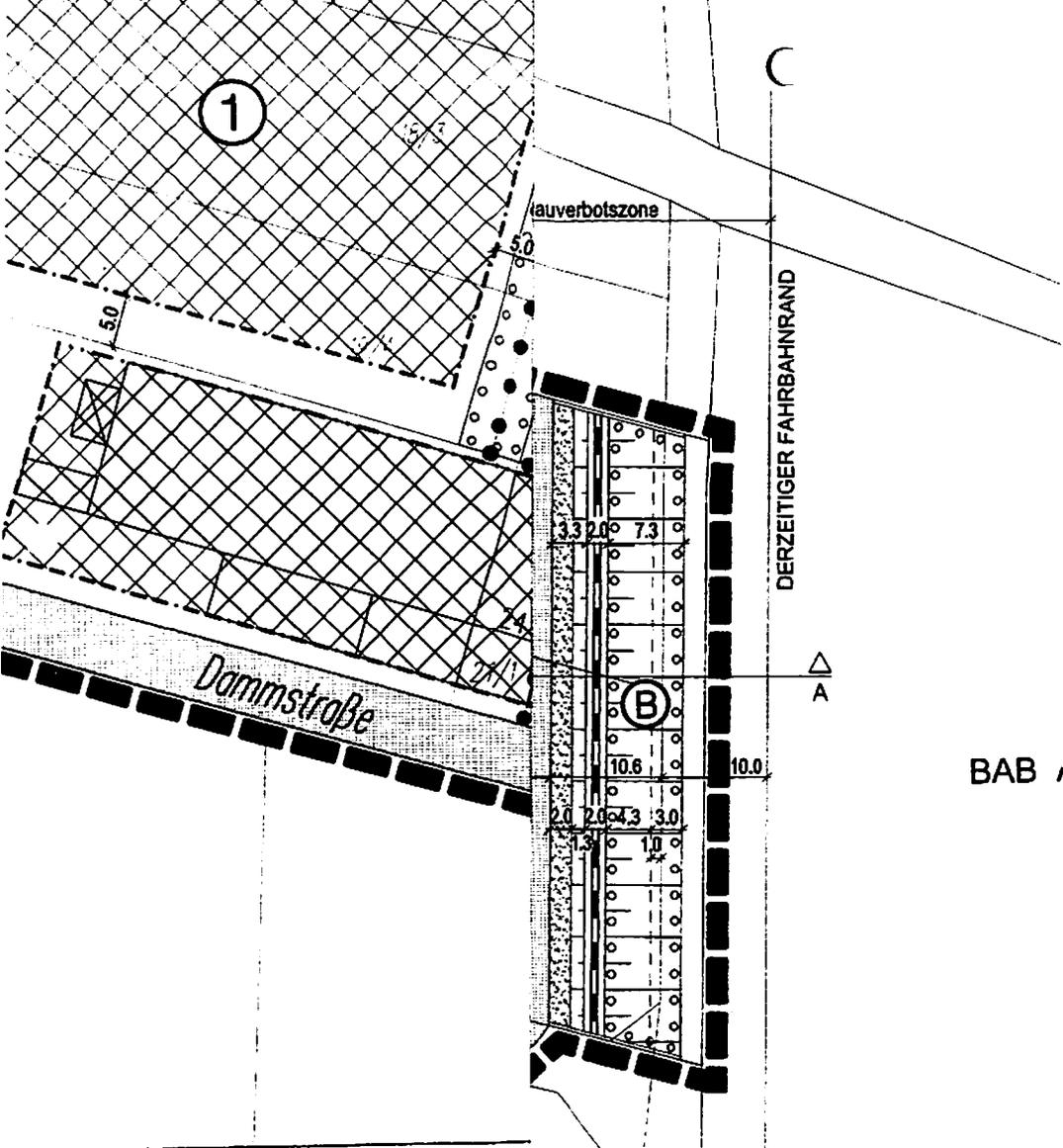
Sehr geehrte Damen und Herren!

Für die Vorlage danken wir Ihnen!
Wir stellen fest, daß, was anheiß, in der Planung vollzogen wor-
den ist, nämlich die Fauna auch jenseits der Geltungsgrenze und
damit im Kleingartengebiet zu erfassen (Winkler Ziff.2; vgl. un-
ser voriges Schreiben).

In unserem Sinne sind C 12 - 15 (S.5) sowie 14 und 15 (Begr.
S.10).- Die bei Winkler unter Ziff. 5 genannten Maßnahmen soll-
ten als verbindlich für die Planung in diese einbezogen werden.

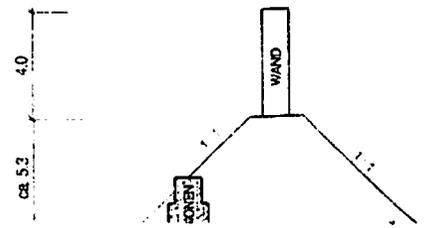
Wir erwarten eine ausreichende Regelung des Ausgleichs, wie sie
unter 16.0 Begr. angekündigt ist, wovon abhängt, ob wir die Planung
akzeptieren können.

Mit freundl. Gruß
[Signature]



BAB /

LÄRMSCHUTZWALLAUSB
SCHNITT A-A



ANHANG

ERHALTEN 14. Juli 2010

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt

Planungsteam-HRS
Liebigstr. 25 A

64293 Darmstadt

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
"In den Wernäckern"
Stellungnahme zum Entwurf nach § 4a Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Unternehmen errichtet im Auftrag der Verteilnetzbetreiber (VNB) Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG, Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Strom- und Gasverteilungsnetze. Des weiteren errichten wir im Auftrag der HEAG Südheissischen Energie AG (HSE AG), ebenfalls Frankfurter Str. 100, 64293 Darmstadt, Straßenbeleuchtungs-, Fernwärme-, Fernwirk- und Wasserleitungsnetze.

Im Auftrag des VNB Rhein-Main-Neckar GmbH & Co. KG und der HSE AG haben wir die vorgelegte Planung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

In Gräfenhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Gas und Wasser.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel des VNB bzw. der HSE AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

HSE Technik GmbH & Co. KG, Postfach 10 11 42, 64211 Darmstadt
Kompetenzteam HSE Technik Versorgungs-GmbH Postfach Darmstadt 642 017
Gesellschaft für Wirtschaftl. Fröhlichem Vorkauf
Sozial- und Umweltschutz
St. J. 07 335 0245
Bewertung: Vorkauf Darmstadt, BLZ 500 500 00, Nr. 4 50 21 01
HSE-101 Landstraße Heffen Thurheim, BLZ 500 500 49, Nr. 50 01 50 04

Ein Unternehmen der
HSE AG Südheissischen Energie AG (HSE)

HSE Technik GmbH & Co. KG
Wilhelm Bosch
Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon 06151 701-8163
Telefax 06151 701-8149
Wilhelm.Bosch@hse.ag

Ihr Zeichen
SI TA-PR-161
Ihre Nachricht vom
10.06.2010
Unser Zeichen
H160/Bo

Datum
08.07.2010

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorstationen erforderlich werden.

Die Löschwasserversorgung des Planungsbereiches ist abhängig von der zukünftigen Nutzung nach den Vorgaben der örtlichen Feuerwehr.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.

Freundliche Grüße

HSE Technik GmbH & Co. KG
Netzservice

i. V.
Holger Klein

i. A.
Wilhelm Bosch





Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach Flugplatz 63329 Egelsbach

Planungsteam HRS
Liebigstr. 25A
64293 Darmstadt

Fon: +49 (0) 61 03/94 18-50

Fax: +49 (0) 61 03/94 18-99

E-Mail: fly@egelsbach-airport.com

www.egelsbach-airport.com

14.06.2010

B1006-11

AM 20.06.2010 11.00.00

C4

Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt; Bbauungsplan „In den Wernäckern“ im Stadtteil Gräfenhausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

den uns mit Datum vom 10.06.2010 zugesandten Entwurf des Bbauungsplans haben wir zur Kenntnis genommen und teilen mit, dass **aus rein flugbetrieblicher Sicht** keine Einwände bestehen.

Wir begrüßen ausdrücklich die deutlichen Hinweise auf die Lage innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone und die Auswirkungen durch Fluglärm durch den Flughafen Frankfurt/Main unter 4.0 und 9.0 der Begründung.

Darüber hinaus erlauben wir uns den Hinweis, dass der Plangeltungsbereich präzise unter der Abflugstrecke „Juliett“ (für kleinere Luftfahrzeuge-LPA) und unter der An- und Abflugstrecke D2/D1 für schnellere Luftfahrzeuge und Jets (HPA) vom/zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach liegt. Diese Luftfahrzeuge müssen aufgrund der Luftraumstruktur im Nahbereich des Flughafens Frankfurt den Planungsbereich in einer Höhe von maximal 1.500 ft über Meeresspiegel entsprechend ca. 335 m über Grund überfliegen.

Ein nennenswerter Teil der auf unserer Fluglärm-Hotline eingehenden Lärmbeschwerden wird von Bewohnern des Stadtteils Gräfenhausen getätigt, die sich von Einzelschallereignissen überfliegender Luftfahrzeuge gestört fühlen.

Darüber hinaus hat anlässlich der Sitzung der Fluglärmkommission am 19.05.2010 die Vertreterin der Stadt Weiterstadt aufgrund von Anfragen betroffener Bürger und eigener Beobachtung beantragt, einen weiter südlich im Bereich Segmüller gelegenen Teil der angesprochenen Flugroute „Juliett“ aus Gründen der weiteren Lärmreduzierung geringfügig zu verschieben (ca. 400 m im Gelände bzw. 4 mm auf der Flugkarte).

.../2

- 2 -

Auch wenn nach den Berechnungen der Fluglärmgutachten zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach die Lärmbetroffenheit im Planungsgebiet unter 45 dB(A) liegt, so können wir aus den angeführten Gesprächen doch eine subjektive Betroffenheit einzelner Bürger herleiten. Da im Plangeltungsbereich eine spätere Wohnbebauung realisiert werden soll, halten wir es für unabdingbar, eine dingliche Sicherung im Grundbuch vorzusehen, die sowohl die späteren Eigentümer über die Lage der Flugrouten informiert als auch die Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach vor eventuellen Klagen oder Ansprüchen schützt.

Wir schlagen in Anlehnung an ein Verfahren, dass bereits erfolgreich mit einer anderen Nachbargemeinde praktiziert wurde, folgenden Text vor:

Der Eigentümer verpflichtet sich,

1. alle vom Flugbetrieb des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach ausgehenden Immissionen, die über das, nach den jeweils geltenden Gesetzen oder technischen Vorschriften ohnehin hinausgehende Maß hinausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Diese Verpflichtung umfasst auch etwaige Wertminderungen an Gebäuden und Anlagen aller Art.
2. Die Ausübung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit darf Dritten überlassen werden.
3. Alle Kosten der Beurkundung und der Eintragung trägt der Eigentümer.

Wir erlauben uns, die für den Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach zuständigen Luftaufsichtsbehörden sowie die Fluglärmkommission über diesen Vorgang zu informieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach

S. Weegen
Siegmar Weegen
Geschäftsführer

Joel-Janning
ppa. Simon Bock-Janning
Technischer Leiter

Kopie an Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III.33.3 Luftverkehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung BAF
Fluglärmkommission am VLP Frankfurt-Egelsbach



EMPFANGEN 13. Juni 2010

Der Kreisausschuß des Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Riedbahnstraße 6
64331 Weiterstadt

**Natur- und Umweltschutz,
Landschaftsentwicklung**

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207

Telefon
(Durchwahl): (06151) 881-22 09
PC-Fax: (06151) 881-42 09
E-Mail: kreher@ladadi.de

Telefonzentrale: (06151) 8810
Telefax, zentral: (06151) 88110 95
Internet: <http://www.ladadi.de/>

Ihr Zeichen/Schreiben vom Unser Zeichen Sachbearbeitern Datum
B/5-TÖB-55/7 Frau Kreher 15. Juli 2010

CS

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt
Bebauungsplan „In den Wernäckern“, STT Gräfenhausen**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsteams HRS
vom 10. Juni 2010, Az.: Si/sh TA-PR-161.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung
genommen:

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwas-
sergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk Groß-Gerauer Land im
Groß-Gerauer Stadtwald. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die
Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 49/1970
S. 2317).

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 13
Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans
Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden
Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschä-
den in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch

...2

Postanschrift: Dienstgebäude/Hausadresse Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt Landesbank Hessen-Thüringen
Kreisausschuß des Landkreises Darmstadt-Dieburg Postfach, 64276 Darmstadt Jägertorstraße 207 Darmstadt-Kranichstein Sparkasse Dieburg Postbank Frankfurt/Main
(BLZ 503 501 50) 549 096 (BLZ 500 500 00) 509) 403 003 (BLZ 503 526 51) 33 200 114 (BLZ 500 100 60) 115 44-609

grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten
mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grund-
wasserstände zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen
Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.

Nach § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser in geeigneten
Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen-
stehen. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder
über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet wer-
den, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch
wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Nieder-
schlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stell-
plätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige
Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang wird auf das Erfordernis hingewiesen, dass sich die Planungsträger
von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen bereits im Vorfeld u. a. über entsprechende Rechts-
verordnungen informieren sowie Untersuchungen zu hydrogeologischen Gegebenheiten im Plan-
gebiet vornehmen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge
von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten
sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Bo-
den eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter
http://www.hm.ulv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=309de16416512c87ba31bfe282c50791

Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro
Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes
über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der
Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W
405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungs-
verordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassarentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Untere Naturschutzbehörde

Nach den Aussagen des artenschutzrechtlichen faunistischen Gutachtens besteht für keine nachgewiesene oder potentiell erwartbare Art im Plangebiet ein Ausnahmeverfordernis, sodass eine Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich wird.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde der auf der Parzelle Nr. 25 vorhandene Erdaushub als Bestandsbiototyp in die Bewertung eingestellt. Wir gehen davon aus, dass für diese Ablagerung keine Baugenehmigung erteilt wurde, sodass die übererdete Fläche als ausdauernde Ruderalflur angesetzt werden muss.

Unter der Ziffer 16.0 „Naturschutzrechtlicher Ausgleich“ wird in der Begründung ausgeführt, dass der Ausgleich voraussichtlich außerhalb des Plangebietes realisiert werden soll.

Sofern hierzu keine verbindliche Regelung vor Satzungsbeschluss vorliegt, werden wir das Defizit vom Ökokonto der Stadt Weiterstadt abbuchen lassen.

**Ländlicher Raum
Untere Denkmalschutzbehörde
Polizeipräsidium Südhessen**

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Dietze



EINGEGANGEN 22. Juni 2010

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss/Glockenbau · 64263 Darmstadt

Aktenzeichen

(Bitte bei Antwort angeben)

A 1.5 DA 484 / 2010

Bearbeiter/in

Dr. Holger Goldner

Durchwahl

06151 – 16 58 16

Fax

06151 – 16 58 19

E-Mail

LFD.Darmstadt@Denkmalpflege-Hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

21.06.10

26

Planungsteam HRS
Liebigstraße 25 a

64293 Darmstadt

**Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan „In den Wernäckern“ im Stadtteil Gräfenhausen**

Hier: **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Holger Goldner
Leiter der Außenstelle Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Weiterstadt
Postfach 1155

64320 Weiterstadt

Unser Zeichen: **Az. III 31.2 - 61d 02/01- 108**
 Ihr Ansprechpartner: Bernd Lange-Vaaßen
 Zimmernummer: 4.041
 Telefon/ Fax: 06151-12 8918 / 06151-12 8914
 E-Mail: B.Lange-Vaassen@rpda.hessen.de
 Datum: 13.7.2010

C7

Baugesetzbuch § 4 Abs.2
Bauleitplanung der Stadt Weiterstadt;
Bebauungsplan "In den Wernäckern"

Schreiben des Büros Planungsteam vom 10. Juni 2010,
 Az.: Si/sh TA - PR-161.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Zu dem o. a. Bebauungsplan nehme ich aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung:

Grundwasser

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Gerauer Land“. In der „Begründung mit Umweltbericht“ wird auf Seite 24 zwar darauf hingewiesen, in den textlichen Festsetzungen findet sich dazu jedoch nichts. Da nicht ohne Weiteres sichergestellt ist, dass die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugleich auch die Verbote nach der Wasserschutzgebietsanordnung beinhalten, sollte die Schutzgebietsausweisung im Bebauungsplan kenntlich gemacht und die entsprechenden Verbote - soweit nicht mit den bauordnungsrechtlichen Ausschlüssen identisch - entweder direkt in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen oder doch wenigstens auf die bestehende Schutzgebietsanordnung auch an dieser Stelle verwiesen werden.

Oberflächengewässer

Die Ausführungen unter Abschn. 2.1.3 und 5.0 (Schutzgut Wasser) der Begründung mit

Umweltbericht sind so nicht zutreffend.

Der Bebauungsplanentwurf überplant im Norden den Uferbereich gem. § 12 Abs. 2 HWG des namenlosen Gewässers Gemarkung Gräfenhausen, Flur 6, Flurstück 94. Auf § 14 HWG (Verbote, Genehmigungen in Überschwemmungsgebieten, Uferbereichen und Gewässern) wird deshalb hingewiesen.

In der Aufzählung der Rechtsgrundlagen unter Abschn. 1.0 der Begründung mit Umweltbericht fehlt darüber hinaus das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Hessische Wassergesetz (HWG) in der jeweils neuesten Fassung.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Die Aussagen zu der Entwässerung unter Punkt 11 (Begründung mit Umweltbericht) sind unzureichend. Eine fachliche Beurteilung ist nicht möglich. Die Entwässerung ist somit als nicht gesichert anzusehen.

Immissionsschutz

Soweit sich die gewerblichen Tätigkeiten nur auf den Tageszeitraum beschränken, dürfte das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich sein.

Bergaufsicht

Eine Stellungnahme hierzu habe ich bis dato nicht erhalten.

Aus der Sicht des Dezernates „Bodenschutz“ bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Soweit diese gemäß § 6 bzw. § 10 BauGB erforderlich ist, kann sie erst nach Vorliegen des gesamten Abwägungsmaterials im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durchgeführt werden. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Bernd Lange-Vaaßen

Regierungspräsidium Darmstadt
 Wilhelmminnenstraße 1-3, Wilhelmminnenhaus
 64283 Darmstadt

Internet:
 www.rpda.de

Servicezeiten:
 Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
 Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
 Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
 Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
 Luisenplatz 2
 64283 Darmstadt
 Öffentliche Verkehrsmittel:
 Haltestelle Luisenplatz

Tilo Uhrig

Von: Bolat, Ali [ali@bolat.de]
 Gesendet: Montag, 28. Juni 2010 14:26
 An: _info
 Betreff: Bebauungsplan "In den Wernäckern"

D1



Bolat Natursteine GmbH
 Dammstrasse 16
 64331 Weiterstadt - Gräfenhausen

Tel.: 0 61 50 / 13 46 -73
 Fax: 0 61 50 / 13 46 -75
 E-Mail: info@bolat.de
 Web: www.bolat.de

Geschäftsführer: A. Bolat
 Amtsgericht DA HRB: 9467

Betreff: Bebauungsplan "In den Wernäckern"

Sehr geehrter Herr Siebert,

wir haben uns bisher über den Bebauungsplan In den Wernäckern nicht geäußert und möchten dieses hiermit nach holen.

Zuerst möchten wir hiermit anmerken, dass wir nicht einverstanden damit sind, dass das besagte Gebiet als Mischgebiet deklariert werden soll. Wie Sie sicherlich wissen werden sind wir ein Steinmetzbetrieb, der insbesondere auf dem Firmengelände (hier die Parzelle 19/5) Zuschnitte und diverse weitere Bearbeitungen von Naturstein vornimmt. Die durch uns auf dem Firmengelände ausgeführten Arbeiten sind geräuschintensive Arbeiten, so dass die Immissionswerte für Wohnbebauung nicht eingehalten werden können. In Ihrem Bericht schreiben Sie das unsere Produktion ausschließlich in der Werkhalle erfolgt und somit auf der Produktionsseite kein Störungsgrad zu verzeichnen sei und das Vorkehrungen getroffen werden können die hinsichtlich der Lagerhaltung zu einem geringen Störungsgrad führen würden. Hier müssen wir anmerken, dass wir weder ausschließlich in der Werkhalle produzieren, noch Vorkehrungen treffen können, die hinsichtlich der Lagerung zu einem geringeren Störungsgrad beitragen können. Aus diesem Grund plädieren wir für die Beantragung einer Erweiterung als Gewerbegebiet und nicht als Mischgebiet.

Weiter müssen wir darauf hinweisen, dass der besagte Umweltbericht ihrem Bericht nicht beiliegt. Wir bitten Sie diesen zeitnah an uns an die Ihnen bekannte Adresse zu senden.

Im einzelnen möchten hier weiterhin zu den Punkten der Festsetzungen eingehen:

zu Pkt. 1: Die Parzelle Bolat haben Sie unter die Kennziffer 2 des Bebauungsplans gesetzt. Hier sagen Sie, dass sonstige Gewerbebetriebe mit nicht wesentlicher Störung angesiedelt werden können bzw. angesiedelt sind. Wie oben bereits geschildert zählt die Bolat Natursteine GmbH nicht dazu. Hier ist von geräuschintensiven arbeiten auszugehen.

zu Pkt. 4.1: die Maximale Traufhöhe haben sie mit 7,0 m fest geschrieben, jedoch würde das mit unserem jetzigen Gebäude (Werkhalle) nicht korrespondieren, da wir aktuell eine Traufhöhe von 8,50 m haben. Sollten wir einen Anbau an unsere alte Halle in Betracht ziehen wäre dies unter diesen Umständen nur bedingt realisierbar.

zu Pkt. 10: Es ist bereits eine Einfriedung vorhanden, die höher wie 1,80 m hoch ist.

zu Pkt. 13: Aus welchem Grund werden hier soviel Grünflächen ausgewiesen? Unser Betrieb lebt davon Unmaßtafeln vor Ort für die Fertigung zu haben um erstens unseren potentiellen Kunden Materialien zur Auswahl stellen zu können und zweitens um bei Bauvorhaben kurzfristig reagieren zu können, da wir Natursteine aus der ganzen Welt importieren und die Lieferung eine entsprechende Lieferzeit von bis zu 10 Wochen dauert. Wir erachten die Pflanzstreifen überflüssig.

Allgemeine Punkte:

Weiter müssen wir festhalten, dass durch die Erweiterung der Fa. Robolution uns erhebliche Beeinträchtigungen widerfahren werden. Wir erfreuen uns im Moment einem hohen Kundenverkehr durch unser an der Werkhalle montiertes Schild. Bei der geplanten Erweiterung der Fa. Robolution fällt dies größtenteils weg. Bei der Ausführung der neuen Asphaltstraße ist die Fa. Bolat mit den Kostenbeteiligungen außen vor. Wir müssen jedoch zwecks Anliefermöglichkeiten ein Mitrederecht haben und einige Klärungen herbei führen. Weiter erachten wir es für Sinnvoll, auf dem erweiterten Grundstück der Fa. Robolution ein Werbemast zu installieren. Die Kostenbeteiligung hierfür müssten wir noch klären.

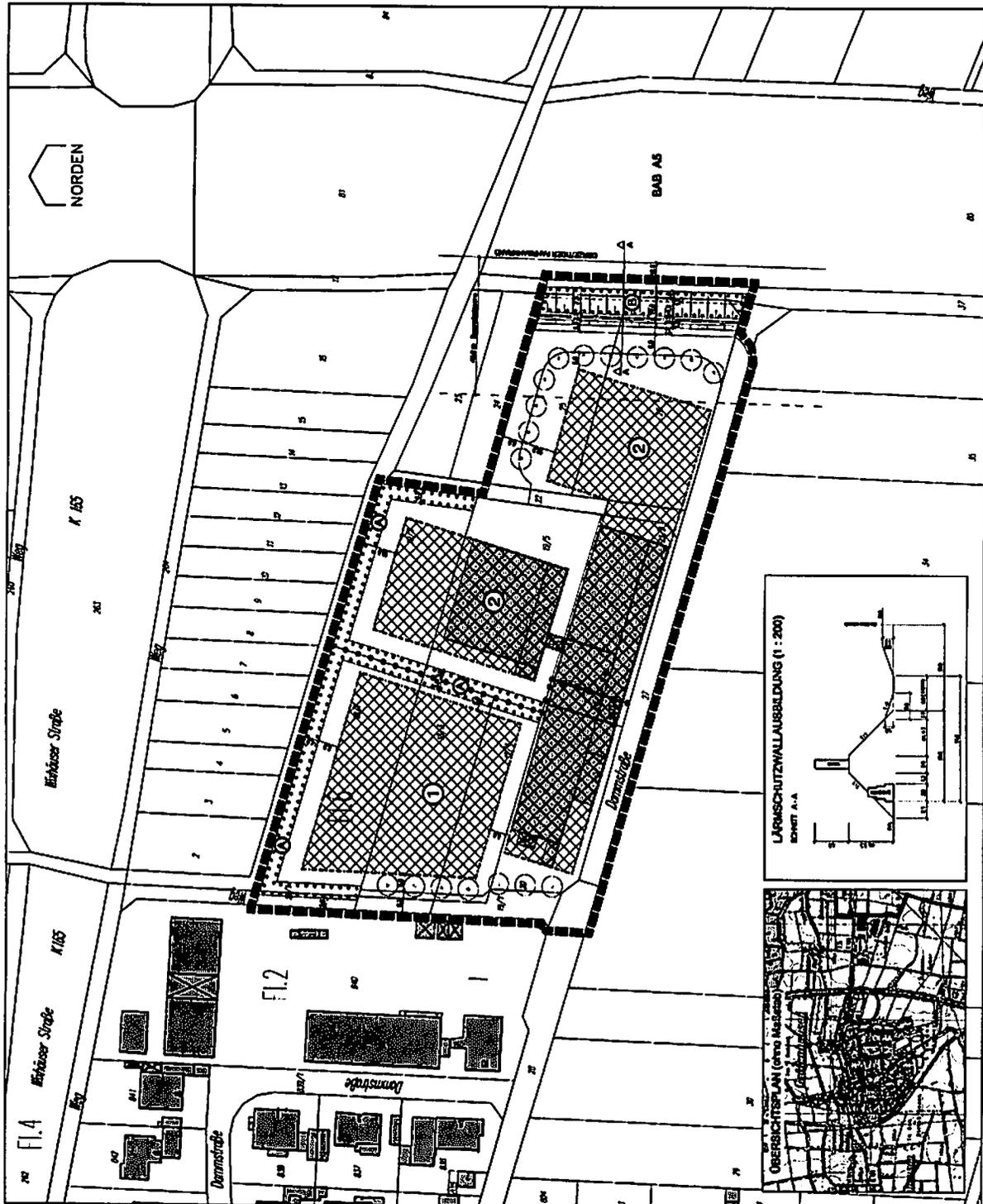
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

S.Güven

Anlage 3

Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf „In den Wernächern“



BEBAUUNGSPLAN

"In den Wernäckern"

STADT: Weiterstadt

STADTTEIL: Gräfenhausen

Entwurf

BESTEHEND AUS

PLANZEICHNUNG	vom: 04.05.2010	MAßSTAB:	1 : 500
TEXTFESTSETZUNGEN	vom: 04.05.2010	PLANGRÖßE	90 x 60
BEGRÜNDUNG	vom: 04.05.2010	PLAN NR.:	Bpl1-Pr-161

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Dez. 2000, BauabwV in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1993, Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dez. 2007 (V.a. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 und die Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Sept. 2007.

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS [§2 (1) BauGB]	vom:
1. OFFENLAGE [§3 BauGB]	vom: bit:
2. OFFENLAGE [§3 BauGB]	vom: bit:
SATZUNGSBESCHLUSS [§10 BauGB]	am:
BEKANNT GEMACHT [§10 BauGB]	am:

BEGLAUBT

PLANUNG UND VERFAHREN



PLANUNGSTEAM

Dipl.-Ing. D. Siebert

Liebigstraße 25A

64529 Darmstadt

Telefon: 06161 / 653309-0

Fax: 06161 / 653309-60

e-mail: info@planungsteam-hrs.de

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Planungsbereiches
	Abgrenzungen von Flächen unterschiedlicher Nutzung
	Oberbaubare Grundstücksfläche (Mischgebiet)
	Baugrenzen
	Baulinien
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fläche für Aufschüttungen Hier: Lärmschutzwall
	Lärmschutzwand
	Fläche für Stützmauern Hier: Gabionen
	Anzupflanzende Laubbäume Die dargestellten Pflanzstandorte geben die Grundzüge der Planung wieder, sie können entsprechend verändert festgelegt werden.
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Kennziffern

ZEICHNERISCHE HINWEISE:



Bestehende Gebäude

► 04.05.2010

STADT WEITERSTADT STT. GRÄFENHAUSEN

Bebauungsplan
„In den Wernäckern“

Textliche Festsetzungen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C Grünordnerische Festsetzungen
- D Hinweise / Empfehlungen



A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 6 (2) und (3) BauNVO sowie §§ 1(4), 1(5), 1(6) und 1(10) BauNVO sind in dem Baugebiet nur die aufgeführten Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

MI - Mischgebiet

Kennziffer 1:

Allgemein zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Lagerplätze,
- Wohngebäude,

Dabei wird gemäß § 9 (2) BauGB bestimmt, dass eine betriebsunabhängige Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn von dem westlich des Plangebietes auf der Parzelle Flur 2 Nr. 840 (Dammstraße 10) gelegenen Gewerbebetrieb sowie von den im Plangebiet selbst vorhandenen Gewerbebetrieben keine das Wohnen wesentlich störenden Geräusch- oder Staubemissionen mehr ausgehen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Kennziffer 2:

Allgemein zulässig sind:

- Sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Wohngebäude oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltung, sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2.0 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird verzichtet. Die zulässige Stellung der baulichen Anlagen ist festgelegt durch die dargestellten Baugrenzen und Baulinien. Dabei sind auch Gebäudelängen > 50 m zulässig.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Soweit die überbaubaren Flächen dies zulassen, beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, bezogen auf das jeweilige gesamte Betriebsgrundstück.

Darüber hinaus kann für Garagen und Stellplätze mit ihren Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

3.2 Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche und die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

3.3 Zahl der Vollgeschosse

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Bauvolumen ist durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

4.0 Höhe der baulichen Anlagen

4.1 Maximale Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenachse der Dammstraße und dem Schnittpunkt des verlängerten Außenmauerwerks mit der Dachhaut.

Sie beträgt maximal 7,0 m.

4.2 Maximale Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante Straßenachse der Dammstraße und dem Dachfirst.

Sie beträgt maximal 12,0 m.

5.0 Überschreitung von Baugrenzen

Für untergeordnete Bauteile gem. § 6 (6) HBO ist eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulässig, sofern sie nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

6.0 Zulässigkeiten von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb der überbaubaren Flächen wie auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.0 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Schutz vor Einwirkungen durch Fluglärm

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Abflugbereich des Flughafens Frankfurt am Main sind Fassadenbauteile (d. h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Wohnungen, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes neu errichtet oder wesentlich geändert werden, so auszubilden, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für den Lärmpegelbereich III erfüllen. In der Regel sind dabei Außenbauteile ausreichend, die der Energieeinsparverordnung (ENEV) genügen.

Zusätzlich ist in jeder Wohnung wenigstens in einem Schlafräum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung vorzusehen.

7.2 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des prognostizierten hohen Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u. ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.0 Dachgestaltung

8.1 Dachform

Die Dachform ist frei. Es sind sowohl Flachdächer wie auch geneigte Dächer zulässig.

8.2 Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 45°. Im Übrigen bestimmt sich die Dachneigung durch die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und zur maximalen Firsthöhe.

9.0 Dachaufbauten

Für Wohn- und Bürogebäude gilt:

Gauben sind zulässig; sie sind als Einzelgauben auszuführen. Auf einer Dachfläche darf nur 1 Gaubenform zur Ausführung kommen.

Die Gaubenaußenwand ist 0,50 m von der Außenwand zurückzusetzen.

Zwerchgiebel sind zulässig. Ihre Firsthöhe beträgt maximal 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches.

Durch die Errichtung von Dachaufbauten darf kein zusätzliches Vollgeschoss entstehen.

10.0 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,80 m.

11.0 Außenanlagen

Geländeaufschüttungen von mehr als 1,0 m über der erschließenden Straßenachse für das Anlegen von Terrassen bzw. Eingangsbereichen am Haus sind nicht zulässig.

Abgrabungen sind nur für Lichtschächte zulässig.

C Grünordnerische Festsetzungen

12.0 Befestigung von Grundstücksfreiflächen

Die Befestigung der Grundstücksfreiflächen für Hofflächen und Zuwegungen hat in der Art zu erfolgen, dass sie mit Natur- oder Betonsteinpflaster mit weitem Fugenabstand oder Rasengittersteinen zu belegen sind.

Dies gilt auch für die Befestigung der Stellplätze. Hierfür sind ausschließlich helle, wasserdurchlässige Materialien zulässig.

Ausnahmen davon sind zulässig, wenn dies betriebsbedingt erforderlich ist.

13.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An den in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben ‚A‘ gekennzeichneten Flächen sind dichte Baumhecken aus Arten der Pflanzlisten 2 und 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der in der Planzeichnung mit dem Kennbuchstaben ‚B‘ gekennzeichneten Fläche sind dichte Gebüschhecken aus Arten der Pflanzliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

14.0 Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten Freiflächen sind intensiv zu begrünen. Dabei sind mindestens 30% der Fläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzlisten 1-3 zu bepflanzen.

15.0 Begrünung der Lärmschutzwand

Die zu errichtende Lärmschutzwand ist mit heimischen Rank- und Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 dauerhaft zu begrünen.

16.0 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Großkronige heimische Bäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Linde	<i>Tilia cordata, T. platyphyllos</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Pflanzliste 2: Kleinkronige heimische Bäume

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Wildbire	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holzapfel	<i>Malus domestica</i>

Pflanzliste 3: Heimische Sträucher

Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>

Pflanzliste 4: Heimische Rank- und Kletterpflanzen

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>

D Hinweise / Empfehlungen

17.0 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des von der Landesregierung festgestellten und am 24.05.1999 in Kraft getretenen Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind. Bereits jetzt ist in dem Baugebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.

18.0 Behandlung von Niederschlagswasser

Gemäß § 42 HWG soll Niederschlagswasser, hier insbesondere von Dach- und Hofflächen, in geeigneten Flächen verwertet bzw. versickert werden, wenn gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen

Aufgrund des zukünftig erwarteten hohen Grundwasserstandes (- gemäß „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerkabdichtungen“ von 2005 < 0,5 m) ist die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen hier erlaubnispflichtig.

19.0 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

20.0 Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Wunden welche festgestellt, so darf eine Sanierung der Verunreinigung durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

21.0 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu bewahren. (Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und Lagerung gemäß DIN 18915, Blatt 3)

22.0 Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Aufgestellt: Darmstadt, 04.05.2010 Si/LJ/sh, BP.1-PR-161

► 04.05.2010

**STADT
WEITERSTADT
STT. GRÄFENHAUSEN**

Bebauungsplan
„In den Wernäckern“

Begründung mit Umweltbericht



A BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

Inhaltsübersicht

- 1.0 Rechtsgrundlagen
- 2.0 Übergeordnete Planungen
- 3.0 Plangeltungsbereich
- 4.0 Lage und Bestand
- 5.0 Planungsanlass und -ziel
- 6.0 Planungsinhalt
- 7.0 Verkehrliche Erschließung
- 8.0 Lärmschutzwall
- 9.0 Schutz vor Einwirkungen durch Fluglärm
- 10.0 Grundwassersituation
- 11.0 Wasserver- und -entsorgung
- 12.0 Energieversorgung, Abfallentsorgung
- 13.0 Altlasten
- 14.0 Grünordnerisches Konzept
- 15.0 Artenschutzprüfung
- 16.0 Naturschutzrechtlicher Ausgleich
- 17.0 Umweltbericht

1.0 Rechtsgrundlage

Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466, 479),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)

zugrunde.

Darüber hinaus gelten folgende gesetzliche Bestimmungen:

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851) in Verbindung mit dem

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542).

2.0 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Bereich für Industrie und Gewerbe – Zuwachs“ dargestellt, was für die gesamte Fläche östlich der bebauten Ortslage von Gräfenhausen bis zur BAB A5 zwischen der K 165 im Norden und dem Ortsrand im Süden gilt.

Im Zuge eines Flächentausches zugunsten des Gewerbegebietes „Südlich der B 42“ wurde diese Zuwachsfläche aus dem Entwurf der in Aufstellung befindlichen Neufassung des Regionalplanes herausgenommen. Dort ist der Planbereich nunmehr als „Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Flächennutzungsplan für den Stadtteil Gräfenhausen von 1992 ist der Planbereich als „gemischte Baufläche - Bestand“ ausgewiesen, von der BAB A5 getrennt durch einen 40 - 50 m breiten Streifen „Lärmschutzwall - Planung“. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Planbereich wird begrenzt durch die „Dammstraße“ (vormals „In den Wernäckern“) im Süden, der BAB A5 im Osten, den vorhandenen Kleingärten im Norden und dem Betriebsgelände der Fa. Langendorf im Westen.

Im Einzelnen beinhaltet der Geltungsbereich die Parzellen Flur 6, Nr. 18/1 tw, 18/2, 18/3, 19/1, 19/3 bis 19/5, 20, 21/1, 21/2, 22 tw, 25, 26, 27 tw, 28 tw, 37 tw.

Der Planbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.300 qm.

4.0 Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Gräfenhausen südwestlich des Kreuzungsbereiches von BAB A5 und K 165 (Wixhäuser Straße).

Der östliche Siedlungsrand von Gräfenhausen wird gebildet von der Wohnbebauung entlang der Taunusstraße bzw. westlich der Dammstraße. Östlich der Dammstraße schließt sich der Gewerbebetrieb Langendorf (Transportbetonanlage) an, der zudem östlich davon einen Lagerplatz für Baumaschinen und -geräte bzw. Baustoffe unterhält.

Nördlich des Plangebietes zur K 165 hin befindet sich ein Dauerkleingartengebiet, das auch die Parzellen Nr. 23 und 24 beinhaltet. Zwischen dem Plangebiet und den Kleingärten verläuft ein offener Graben.

Östlich, zur BAB A5 hin, erstrecken sich zwei Parzellen (Nr. 25 und 26), die derzeit keiner geregelten Nutzung unterliegen. Sie werden derzeit vorübergehend zur Holzlagerung bzw. als PKW-Abstellfläche genutzt.

Südlich des Planbereichs schließen sich Ackerflächen an.

Im Gebiet selbst sind derzeit vier Parzellen mit Gewerbebetrieben bebaut. Auf der Parzelle Nr. 19/5 befindet sich die Halle des Natursteinbetriebes Bolat. Auf den Grundstücken Nr. 20 und 21/1 ist der Metallbaubetrieb Rompel angesiedelt. Die Parzelle Nr. 21/2 ist fast komplett mit den Produktionsgebäuden der Robotertechnikfirma König (Robolution) überbaut.

Die vorhandene Bebauung wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Dabei werden seitens der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt Dieburg lediglich die angeführten vier Parzellen als § 34 - Bereich definiert; der restliche Planbereich wird als „Außenbereich“ angesehen.

Planungsrechtlich stellt sich die Situation zurzeit derart dar, dass der Bereich zwischen geplantem Lärmschutzwall im Osten und der Taunusstraße im Westen im Flächennutzungsplan von 1992 in Gänze als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen ist. Daneben besteht ein Bebauungsplan „Längs der Bundes-Autobahn“ von 1966, in dem die gesamte Wohnbebauung an der Taunusstraße und der Dammstraße als „allgemeines Wohngebiet“ und das Betriebsgrundstück der Fa. Langendorf als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen sind.

Das Relief des Plangebietes ist eben. Die östlich verlaufende BAB A5 ist dem gegenüber leicht erhöht (ca. 1,0 bis 1,20 m), was Auswirkungen auf die Ausbildung des Lärmschuttwalles haben wird.

Am südlichen Rand des Planbereichs verläuft die Dammstraße (früher: In den Wernäckern). Über sie wird der Verkehr für Fertigbetonlaster nach Osten bzw. Süden hin abgeleitet, um eine Durchfahung der Ortslage mit diesen Fahrzeugen zu vermeiden.

Das Gebiet liegt innerhalb der Zone III B des Gruppenwasserwerkes „Groß-Gerauer Land“. Weiterhin liegt es im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Mit hohen Grundwasserbeständen ist zu rechnen. Hingegen liegt es außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die gesamte Ortslage von Gräfenhausen liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Frankfurt/Main.

5.0 Planungsanlass und -ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die Erweiterungsabsichten der Firma Robolution GmbH ausgelöst. Die Firma ist ein stark expandierendes Unternehmen im Bereich des Maschinen- und Roboterbaus. Die vorhandenen räumlichen Möglichkeiten für Büro, Fertigung und Montage sind ausgeschöpft. Wohlgleich soll der Standort Gräfenhausen unbedingt beibehalten werden, da in den letzten Jahren schon erhebliche Investitionen in die Produktionsanlagen getätigt wurden.

Eine dringend erforderliche bauliche Erweiterung ist auf dem bisherigen Firmengrundstück nicht mehr möglich. Dazu muss auf benachbarte Grundstücke ausgewiesen werden, die aber, wie unter Pkt. 4.0 beschrieben, dem Außenbereich zuzurechnen sind.

Aus Gründen der Gleichbehandlung, und da die planungsrechtliche Situation nur in einem größeren Zusammenhang geordnet entwickelt werden kann, soll nunmehr die Bebauungsplanaufstellung für den unter Pkt. 3.0 beschriebenen Bereich erfolgen. Dabei werden neben den bereits bebauten Parzellen auch die unbeplanten Außenbereichsgrundstücke, die im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt sind, in den Geltungsbereich aufgenommen.

Hinsichtlich der Erweiterungsabsichten der Fa. Robolution, die für die Bebauungsplanaufstellung ursprünglich sind, ist die Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung: So erfolgt die verkehrliche Erschließung der Fa. Bolat, die nördlich der Fa. Robolution angesiedelt ist, bislang über den Feldweg Nr. 22 von der Dammstraße aus. Durch die Überbauung dieses Feldweges entfällt diese Möglichkeit. In der Folge ist die Anfahrbarkeit durch den Bau einer neuen Zufahrtsstraße sicherzustellen. Über diese Straße soll auch die zukünftige Erschließung der bestehenden Kleingärten auf den Parzellen Nr. 23 und 24 erfolgen.

Des Weiteren hat die Stadt Weiterstadt beschlossen, auf der Länge von ca. 2,5 km westlich der Trasse der BAB A5 einen Lärmschutzwall zu errichten. Hiervon ist auch der vorliegende Planbereich betroffen. Die Planaufstellung und die Errichtung des Lärmschuttwalls über die genannte Gesamtlänge werden aber erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Somit ist im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans eine konkrete Ausformung eines Teilstückes des Walls festzulegen, die den Ansprüchen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt gerecht wird, und die gleichzeitig mit der zukünftigen Anschlussplanung kompatibel ist.

Im Rahmen der vorgeschalteten Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde das ASV bereits in die Planung eingebunden, sodass die erforderliche Flächeninanspruchnahme für den Wall bei der Planung Berücksichtigung finden konnte (siehe dazu Pkt. 8.0 der Planbegründung).

Kurzfristig nicht zu lösen sein wird das Problem der Nachbarschaft der westlich des Planbereichs vorhandenen und planungsrechtlich abgesicherten Gewerbegebietsnutzung. Es ist momentan davon auszugehen, dass diese Nutzung noch mindestens für die nächsten 6 bis 7 Jahre beibehalten werden wird. Insoweit macht eine Einbeziehung und Überplanung dieses Bereiches derzeit noch keinen Sinn.

Zwar grenzt der vorhandene Baustoffbetrieb mit seiner Transportbetonherstellung im Westen direkt an ein vorhandenes Wohngebiet; dies scheint aber offensichtlich zu keiner

wesentlichen Störung bei der Wohnnutzung zu führen. Möglicherweise spielt dabei die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück sowie die Art der derzeitigen Erschließung eine wesentliche Rolle.

Indessen ist wohl davon auszugehen, dass unter Beibehaltung der derzeitigen Situation das Heranrücken einer zusätzlichen Wohnnutzung von Osten her, also im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, momentan nicht realisierbar ist. Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb, der aufgrund immissionsrechtlicher Bestimmungen ohnehin einer gesonderten Zulassung bedarf, das Wohnen mehr als nur „nicht wesentlich“ stört. Deshalb wird eine Wohnbebauung in dem Mischgebiet erst möglich sein, wenn die Immissionswerte soweit reduziert sind, dass ein störungsfreies Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen gegeben ist. Dies könnte idealerweise durch eine Aufgabe der Gewerbenutzung der Fa. Langendorf an dieser Stelle, z. B. durch Umsiedlung, erfolgen. Für diesen Fall könnte das Firmengelände durch Änderung des Bebauungsplans von 1986 ebenfalls ganz oder teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass durch die Ausweisung eines Mischgebietes auch zukünftig städtebaulich verträgliche Entwicklungen ermöglicht werden.

6.0 Planungsinhalte

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, wie bereits beschrieben, entsprechend der Ausweisung im FNP als „Mischgebiet“. Dabei wird in zwei Zonen unterschieden:

Der Bereich der Kennziffer 2 dient vornehmlich der Erweiterung der beiden dort ansässigen Gewerbebetriebe. Entsprechend liegt der Schwerpunkt der Planfestsetzungen hier auf der gewerblichen Nutzung, wenngleich deren Störungsgrad sich daran zu orientieren hat, dass sie mit einer ggf. später heranrückenden Wohnnutzung soweit verträglich ist, dass keine wesentlichen Störungen von ihr ausgehen. Im Fall der Fa. Robolution kann dies in jedem Fall sichergestellt werden, da hier die Fertigung in einer geschlossenen Halle erfolgt. Auch beim Natursteinbetrieb Bolat erfolgt die Verarbeitung bereits innerhalb der vorhandenen Halle. Bei einer baulichen Erweiterung können bei beiden Betrieben, auch hinsichtlich der Lagerhaltung, entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die den Störungsgrad gering halten.

Entsprechend der gewerblichen Ausrichtung spielt die Wohnnutzung in diesem Bereich eine nachrangige Rolle. Sie ist auf eine dem Betrieb zugehörige und untergeordnete Rolle reduziert. Insofern entspricht dies der Definition einer Wohnnutzung, wie sie im § 8 (3) 1 BauNVO beschrieben ist. Entsprechend § 1 (10) BauNVO wird diese Nutzung hier aber allgemein und nicht nur ausnahmsweise zugelassen.

Der Bereich der Kennziffer 1 deckt das Areal der Metallbaufirma Rempel sowie die gemäß Interpretation des Kreisbauamtes im Außenbereich gelegene Lagerplatznutzung der Fa. Langendorf ab. Für diesen Planbereich sollen zum einen die derzeitigen Nutzungen weiter bestehen können. Mittelfristig besteht, wie bereits beschrieben, die Möglichkeit, die westlich gelegene Fertigbetonproduktion der Fa. Langendorf umzusiedeln bzw. stillzulegen. Für diesen Fall sollen zum anderen bereits jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, im Planbereich neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Wohn-

bebauung realisieren zu können. Folglich wird hier neben einer Mischgebiets-konformen, nicht wesentlich störenden Gewerbenutzung auch die Errichtung von Wohngebäuden zugelassen.

Gemäß § 9 (2) BauGB kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte bauliche oder sonstige Nutzungen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Das bedeutet im vorliegenden Fall, dass eine Wohnbebauung erst zulässig ist, wenn die erforderlichen Schutzvorkehrungen (hier: Betriebsverlagerung der Fa. Langendorf) getroffen werden bzw. bis die von dem Gewerbebetrieb ausgehenden Emissionen beseitigt sind. Diese Voraussetzungen beziehen sich im Übrigen auch auf die sonstigen im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Die Möglichkeit der oben beschriebenen Nutzung wird sich, wie bereits beschrieben, eher mittelfristig ergeben. Solange ist von einem Fortbestehen der vorhandenen Betriebsabläufe auszugehen bzw. sind diese auch planungsrechtlich noch relevant. Aus diesem Grund werden im Bereich der Kennziffer 1 gemäß § 1 (10) BauNVO die im Mischgebiet normalerweise unzulässigen Lagerplätze hier zugelassen. Die im weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für Verwallung sowie wie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind eher theoretischer Natur; ihre Zulässigkeit wäre städtebaulich hier aber unbedenklich.

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da aufgrund der bestehenden Bebauung bereits eine Vorrprägung gegeben ist; im Übrigen ein städtebauliches Erfordernis hierfür nicht besteht. Allenfalls ist von Bedeutung, dass Baukörper, soweit die überbaubaren Flächen dies ermöglichen, durch ein Aneinanderbauen Gesamtlängen größer 50 m aufweisen dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen für ein Mischgebiet. Im vorliegenden Fall bedeutet dies eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einschließlich einer Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,8. Dabei ist das Maß auf das gesamte Betriebsgelände zu beziehen, wenn es sich aus mehreren Einzelparzellen zusammensetzt.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Das Bauvolumen ist durch die maximal zulässige Grundfläche und die Bauwerkshöhen hinreichend bestimmt. Zudem ist die Anwendung einer GFZ für Gewerbebauten nicht praktikabel.

Ebenfalls wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Da eine Geschosshöhe per se nicht bestimmt ist, besitzt eine Angabe zur Geschosshöhe z.B. für Gewerbebauten wenig Aussagekraft. So wird sich die Raumhöhe einer Fertigungshalle von der eines Büros oder einer Wohnung deutlich unterscheiden.

Stattdessen wird im vorliegenden Fall das Bauvolumen durch Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen bestimmt. De facto wird dabei eine Zweigeschossigkeit eingehalten, was insbesondere auch für eine evtl. später erfolgende Wohnbebauung gilt.

Auf Festsetzungen zur Baugestaltung kann im vorliegenden Fall aufgrund der Gemengelage weitgehend verzichtet werden. Hinsichtlich der Dachform wird für großflächige Hallenbauten eher das Flachdach oder das flach geneigte Dach zur Anwendung kommen. Hingegen können bei Büro- oder Wohngebäuden stärker geneigte Dächer eine Rolle spielen. Für beide Fälle stellt die festgesetzte Firsthöhe das Regulatoriv dar. Zusätzlich wird die

zulässige Dachneigung auf maximal 45 ° begrenzt. Darüber hinaus werden für Wohn- und Bürogebäude, bei denen die angesprochenen stärkeren Dachneigungen auftreten können, Regelungen zur Ausbildung der Dachaufbauten getroffen.

Ergänzt werden die Textfestsetzungen durch Aussagen zur Grünordnung wie z.B. zur Art der Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie zu Art und Maß der Grundstücksbepflanzung.

7.0 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt im Wesentlichen über die am südlichen Rand verlaufende Dammstraße.

Wie bereits unter Pkt. 5.0 beschrieben, wird der Neubau einer Erschließungsstraße für die Anfahrbarkeit der Fa. Bolat erforderlich, da die bisherige Erschließung über die Feldwegparzelle Nr. 22 aufgrund deren geplanter Überbauung zukünftig entfällt. Diese neue Erschließung endet als Sackgasse, wobei eine Wendemöglichkeit für Pkw gegeben ist. Für Wendemanöver von Lkw muss auf die angrenzenden Betriebsgelände ausgewichen werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, z.B. von Betriebsangehörigen, erfolgt auf den Firmengrundstücken.

8.0 Lärmschutzwall

Wie unter Pkt. 5.0 bereits beschrieben, beabsichtigt die Stadt Weiterstadt entlang der Westseite der BAB A5 auf der Länge von ca. 2,5 km einen Lärmschutzwall zu errichten. Dabei soll die Wallhöhe 4,0 m über der Fahrbahn der BAB betragen. Auf diesem Wall wird dann eine Wand von ebenfalls 4,0 m Höhe errichtet. Da die Ausdehnung des zukünftigen Gewerbegrundstückes, und damit verbunden die Lage der neuen Erschließungsstraße abhängig ist von der Flächeninanspruchnahme durch den Wall, wurde dieser ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Errichtung des Lärmschutzwalls ist zudem Voraussetzung für ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die Autobahn, da ansonsten die Einhaltung einer 40 m breiten Bauverbotszone zwingend erforderlich ist. Im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung wurde deshalb das Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt frühzeitig in die Planung einbezogen. Seitens des ASV wurde ein Mindestabstand des Wallfußes von ca. 10,0 m zum derzeitigen Fahrbahnrand gefordert, um einen Bereich für einen später ggf. geplanten Ausbau der BAB freizuhalten. Zudem muss aus Gründen des Abkommenschutzes von Kraftfahrzeugen eine der Regelböschungneigung (hier: 1:1) vorgeschaltete Übergangsböschung von 1:3 auf ca. 3,0 m Breite vorgesehen werden.

Als weiterer bestimmender Faktor für die Wallgrundfläche ist von Bedeutung, dass die Fahrbahn der BAB ca. 1,0 bis 1,3 m höher als das westlich anschließende Gelände liegt. Dies hat zur Folge, dass auch der Lärmschutzwall eine Höhe von 5,0 bis 5,3 m statt, wie bisher angenommen, von 4,0 m aufweisen muss.

Um die Größe des zukünftigen Betriebsgeländes durch diese Vorgaben so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird im vorliegenden Abschnitt die Errichtung einer Stützwand durch Gabionen auf der Westseite des geplanten Lärmschutzwalles vorgesehen. Inwieweit die hierdurch gewonnene Grundstücksfläche tatsächlich in Anspruch genommen

werden wird, bzw. tatsächlich erforderlich ist, werden die weiteren Planungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergeben.

9.0 Schutz vor Einwirkungen durch Fluglärm

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Abflugbereich des Flughafens Frankfurt am Main kommt es im gesamten Bereich zu Lärmimmissionen.

Können tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für ein „Mischgebiet“ in der Regel weitgehend eingehalten werden, so kommt es im Nachtzeitraum hier zu Überschreitungen im Bereich von 50 – 55 dB(A) (- siehe auch Pkt. 2.1.7 des Umweltberichtes).

Betroffen von diesen Überschreitungen sind im Wesentlichen Wohngebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden.

Bis zu einem Lärmpegelbereich III ist bei üblichen Raumgrößen i. d. R. die Schalldämmung von Außenbauteilen ausreichend, die der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen im Nachtzeitraum, und da Fenster nur in geschlossenem Zustand den erforderlichen Schallschutz bieten, ist zusätzlich im gesamten Plangebiet gemäß VDI 2719/5/ in jeder Wohnung wenigstens in einem Schlafraum oder in einem zum Schlafen geeigneten Raum eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich.

Unabhängig davon können für den Planbereich die Oberwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von nachts 54 dB(A) in jedem Fall eingehalten werden.

10.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Bereits jetzt ist im gesamten Planbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Der derzeitige Grundwasserstand im Gebiet liegt bei ca. 3,0 m unter Geländeoberkante.

In dem Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt“ des Büros Brandt-Gerde-Sitzmann Umweltplanung, Darmstadt vom Januar 2005 wird eine kleinteilige „Worst-case“-Annahme getroffen, wonach der Flurabstand zukünftig im Gebiet bei < 0,5 m liegen wird.

Dies macht bauliche Vorkehrungen (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“) zwingend erforderlich.

Gemäß § 42 HWG soll Niederschlagswasser, hier insbesondere von Dach- und Hofflächen, in geeigneten Fällen verwertet bzw. versickert werden, wenn gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Aufgrund der oben beschriebenen Grundwassersituation kann die Versickerung von Oberflächenwasser hier nicht erlaubnisfrei erfolgen. Auch bestehen Bedenken bei Herkunftsbereichen des Niederschlagswassers von gewerblich genutzten Grundstücken. Erforderliche Erlaubnisse zur Versickerung bzw. für geeignete Versickerungsanlagen sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

11.0 Wasserver- und entsorgung

Inwieweit mit der beabsichtigten baulichen Erweiterung wesentliche Veränderungen hinsichtlich der Wasserversorgung oder der Abwasserentsorgung gegeben sind, wird im weiteren Planverfahren noch zu klären sein.

Der Abwasserkanal in der Wixhäuserstraße wird ab Höhe der Feldbergstraße in den nächsten Jahren erneuert. Eine Zuleitung aus dem Plangebiet zu diesem Kanal kann über mehrere Stränge verteilt erfolgen.

12.0 Energieversorgung, Abfallentsorgung

Die Bebauungsplanänderung hat keine gravierenden Auswirkungen auf die bisher bereits bestehende Energiever- und Abfallentsorgung.

13.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

14.0 Grünordnerisches Konzept

Um die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zumindest teilweise zu kompensieren, wurden entsprechende Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und des Lärmschutzwalles festgesetzt. Im Norden, Nordwesten und Nordosten soll das Mischgebiet durch Baumhecken eingegrünt werden (Kennbuchstabe ‚A‘), die auch zwischen den Parzellen 18/3 und 19/5 eine Grünzäsur bilden werden. Der Lärmschutzwall ist durch die Anpflanzung dichter Gebüsche (Kennbuchstabe ‚B‘) zu begrünen. Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen zu realisieren, und die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind mindestens 30% der Fläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

15.0 Artenschutzprüfung

Die Untersuchungen zum Artenschutz sind noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse werden nach Vorlage des Gutachtens entsprechend ergänzt.

16.0 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung 2005 wurde ein Defizit von 2.688 Biotopwertpunkten ermittelt. Der hierfür notwendige Ausgleich wird voraussichtlich außerhalb des Plangebietes zu realisieren sein. Über die Modalitäten wird im weiteren Planaufstellungsverfahren zu entscheiden sein.

17.0 Umweltbericht

Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB ist als Teil B dieser Begründung beigefügt.

B UMWELTBERICHT GEM. § 2a BauGB

Inhaltsübersicht

1.0 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

2.1.2 Schutzgut Boden

2.1.3 Schutzgut Wasser

2.1.4 Schutzgut Klima

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholung

2.1.7 Schutzgut Mensch

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.2 Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4 Mögliche Planungsalternativen

3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

5.0 Zusammenfassung

1.0 Einleitung

Der gesetzlichen Vorgabe der §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichtes wird durch die hier vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen. Als Grundlage für die inhaltliche Ausgestaltung wurde die Anlage zu den oben aufgeführten §§ des BauGB berücksichtigt.

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Planungsanlass und -ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch die Erweiterungsabsichten der Firma Robolution GmbH ausgelöst, da die vorhandenen räumlichen Möglichkeiten auf dem bisherigen Firmengrundstück ausgeschöpft sind. Für die dringend erforderliche bauliche Erweiterung sollen die benachbarten Grundstücke Nr. 25 und 26 in Anspruch genommen werden. Da die planungsrechtliche Situation nur in einem größeren Zusammenhang geordnet entwickelt werden kann, soll der Bebauungsplan für den hier überplanten Bereich aufgestellt werden. Er umfasst neben den bereits bebauten Parzellen auch bisher nicht geplante Grundstücke, die im Flächennutzungsplan aber bereits als ‚gemischte Baufläche‘ dargestellt sind.

Da das Grundstück der Firma Bolat, die nördlich der Fa. Robolution angesiedelt ist, nach der Erweiterung des benachbarten Betriebes nicht mehr wie bisher über den Feldweg Nr. 22 von der Dammstraße aus angefahren werden kann, ist im Plan eine neue Zufahrtsstraße vorgesehen, über die zukünftig auch die bestehenden Kleingärten nördlich der überplanten Fläche (Parzellen Nr. 23 und 24) erschlossen werden.

Weiterhin soll auf einer Länge von ca. 2,5 km westlich der BAB A5 ein Lärmschutzwall errichtet werden, der teilweise im Plangebiet liegen wird. Die Planaufstellung und die Errichtung des Lärmschutzwalls werden aber erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine konkrete Ausformung des entsprechenden Teilstückes des Walls festgelegt, das mit der zukünftigen Anschlussplanung kompatibel ist.

Planungsinhalte

Mischgebiet

Die überplante Fläche wird als ‚Mischgebiet‘ mit zwei unterschiedlichen Zonen festgesetzt: Der Bereich der Kennziffer 2 dient vornehmlich der Erweiterung der dort ansässigen Gewerbebetriebe. Entsprechend der gewerblichen Ausrichtung ist die Wohnnutzung in diesem Bereich auf Wohngebäude oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, begrenzt. Diese Nutzung ist hier allgemein und nicht nur ausnahmsweise zugelassen.

Im Bereich der Kennziffer 1 sollen zum einen die derzeitigen Nutzungen weiter bestehen können. Mittelfristig besteht hier jedoch die Möglichkeit, nach Stilllegung oder Verlagerung der westlich angrenzenden Produktionsstätte für Fertigbeton neben einer gewerblichen Nutzung mittelfristig auch eine Wohnbebauung realisieren zu können. Aus diesem

Grund wird hier neben einer nicht wesentlich störenden Gewerbenutzung auch die Errichtung von Wohngebäuden zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Die Baukörper dürfen aber, soweit die überbaubaren Flächen dies ermöglichen, durch ein Aneinanderbauen Gesamtlängen größer 50 m aufweisen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 einschließlich einer Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis 0,8 festgesetzt. Durch entsprechende Festsetzungen ist eine Zweigeschossigkeit einzuhalten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die am südlichen Rand verlaufende Dammstraße, die zwar als Sackgasse endet, aber eine Wendemöglichkeit für Pkw anbietet. Für Wendemanöver von Lkw muss auf die angrenzenden Betriebsgelände ausgewichen werden. Auch der ruhende Verkehr ist auf den Firmengrundstücken unterzubringen.

Lärmschutzwall

Die Errichtung des Lärmschutzwalls ist eine wesentliche Voraussetzung für ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die Autobahn, da im andern Fall die Einhaltung einer 40 m breiten Bauverbotszone zwingend erforderlich wäre. Die Höhe des geplanten Lärmschutzwalles soll 4,0 m über der Fahrbahn der BAB betragen. Auf diesem Wall wird zusätzlich eine ebenfalls 4,0 m hohe Wand errichtet. Da die Fahrbahn ca. 1,0 bis 1,3 m höher als das westlich anschließende Gelände liegt, wird der Lärmschutzwall insgesamt eine Höhe von 5,0 bis 5,3 m aufweisen.

Grünordnerische Belange

Um die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zumindest teilweise zu kompensieren, wurden entsprechende Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand festgesetzt. Im Norden, Nordwesten und Nordosten soll das Mischgebiet durch Baumhecken eingegrünt werden, die auch zwischen den Parzellen 18/3 und 19/5 eine Grünzäsur bilden. Der Lärmschutzwall ist durch die Anpflanzung dichter Gebüsche zu begrünen. Darüber hinaus sind Baumpflanzungen zu realisieren, und die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind mindestens 30% der Fläche mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Befestigung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zulässig.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

1.2.1 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgütern abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige grundsätzliche Forderungen aus dem BNatSchG aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

1.2.2 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachgesetze

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Im Folgenden werden die für die vorliegende Planung relevanten gesetzlichen Vorgaben nach den betreffenden Schutzgütern abgehandelt. Vorab werden in diesem Zusammenhang noch einige gesetzliche Forderungen aufgeführt, die Schutzgut-übergreifend zu beachten sind.

Baugesetzbuch (BauGB) (2004)

§ 1

(5) Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6): Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

7. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)

§ 1a

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (...) Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (...)

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (...) Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

§ 2

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (...)

§ 2a

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dazulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großräumige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.

§ 13

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15

(1) (...) Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (...) oder zu ersetzen (...)

(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (...)

(4) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern (...)

§ 18

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Umweltschadensgesetz (USchadG 2007)

Vorschrift zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden: Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen, von Gewässern und des Bodens.

Boden / Wasser

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG 1998)

§ 4

(1) Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

(2) Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

§ 7

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstücke oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (...)

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

7. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

In der vorliegenden Planung sind die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes über die folgenden Festsetzungen verbindlich verankert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Ausschließliche Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien,
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915,
- Intensive Begrünung der nicht bebauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen,
- Intensive Begrünung des Lärmschutzwalls,
- Anpflanzung von Baumhecken,
- Anpflanzung von Baumreihen.

Klima / Bioklima / Mensch

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1(3): Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu..

Mögliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Klima / Bioklima / Mensch werden durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Ausschließliche Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit hellen Materialien,
- Intensive Begrünung der nicht bebauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen,
- Intensive Begrünung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand,
- Anpflanzung von Baumhecken,
- Anpflanzung von Baumreihen,
- Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz

Arten und Biotope

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1 (2) Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (...)

§ 1(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere

5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten..

§ 19

(1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser Lebensräume oder Arten hat. (...)

§ 44

(1) Es ist verboten

- 2 wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3 Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4 wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bzw. 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird (...)

§ 45

(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden (...) können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 4 im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit (...) oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
- 5 aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert (...)

FFH-Richtlinie der EU

Hauptziel dieser Richtlinie ist es, die Erhaltung der biologischen Vielfalt zu fördern. In Anhang II werden „Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“ aufgeführt, in Anhang IV „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“.

In der vorliegenden Planung werden die Belange des Biotop- und Artenschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Intensive Begrünung der nicht bebauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen,
- Intensive Begrünung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand,
- Anpflanzung von Baumhecken,
- Anpflanzung von Baumreihen,
- Ausschließliche Verwendung heimischer Gehölzarten für Anpflanzungen.

Landschaft und Erholung

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG 2009)

§ 1(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

§ 1(6) Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, (...) Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

In der vorliegenden Planung werden die Belange von Landschaftsschutz und Erholung wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Intensive Begrünung der nicht bebauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen,
- Intensive Begrünung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand,
- Anpflanzung von Baumhecken,
- Anpflanzung von Baumreihen,
- Ausschließliche Verwendung heimischer Gehölzarten für Anpflanzungen.

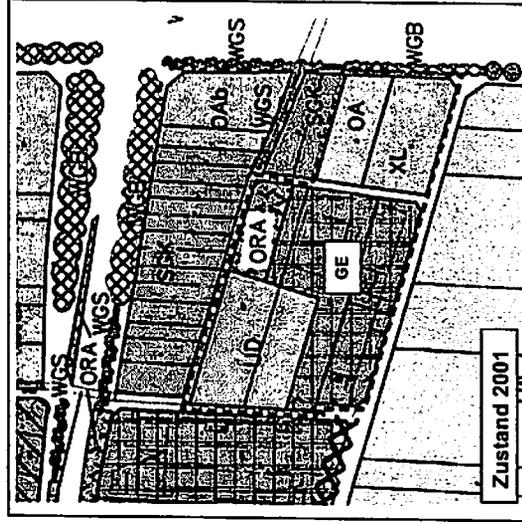
1.2.3 Berücksichtigung der für die Planung relevanten Fachpläne

Landschaftsrahmenplan Südhessen (2000)

In der Bestandskarte des Landschaftsrahmenplans sind die unbebauten Teile des Plangebietes als ‚Acker‘ dargestellt. In der Entwicklungskarte ist die überplante Fläche Teil eines ‚Siedlungs-, Industrie- und Gewerbebereichs – Zuwachs‘.

Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt

In der Karte ‚Biotypen des Landschaftsplans sind auf der überplanten Fläche folgende Nutzungstypen dargestellt:



- UD Ablagerungen
- XL Lagerplatz
- OA Acker, intensiv genutzt
- ORA Allgrasbestand, ruderales Grasland
- GE Gewerbefläche

Landschaftsplanerisches Leitbild

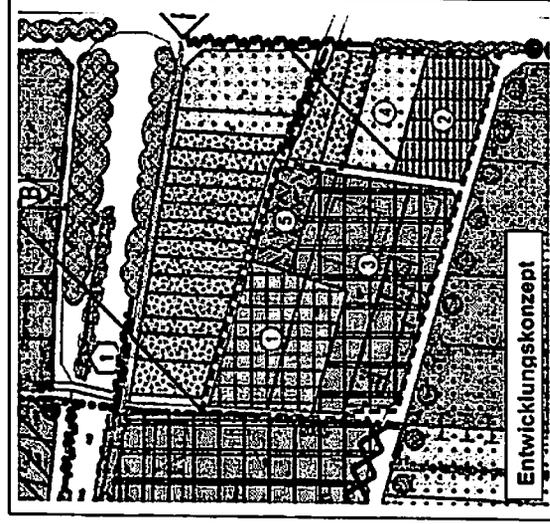
Im Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt werden für den Siedlungsbereich (Nr. 1.1.1) folgende plangebietsrelevante Leitbilder formuliert:

- Behutsame Flächenentwicklung zum Schutz der freien Landschaft und der Schutzgüter des Naturhaushaltes vor weiteren Beeinträchtigungen,
- Schutz von Klima, Boden und Wasser durch die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung bzw. Freilegung natürlicher Bodenoberflächen durch Entsiegelungsmaßnahmen.

Für die angrenzende Kulturlandschaft (Nr. 1.2) ist in Hinblick auf die vorliegende Planung lediglich das Leitbild ‚Wiederherstellung der natur- und kulturräumtypischen Lebensräume und Landschaftselemente‘ relevant.

Entwicklungskonzept

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans sind für das Plangebiet folgende Empfehlungen eingetragen:



- 1, 2 Ordnung von Lagerplätzen
- 3 Freiflächenanteil erhöhen
- 4 Entwicklung Grabeland, Gärten
- 5 Entwicklung von Grünland frischer Standorte

Regionalsplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die das Plangebiet als ‚Bereich für Industrie und Gewerbe – Zuwachs‘ und im Entwurf 2009 als ‚Vorbehaltsgelände Landwirtschaft‘ dargestellt.

Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

Im Flächennutzungsplan für den Stadtteil Gräfenhausen von 1992 ist der Planbereich als ‚gemischte Baufläche – Bestand‘ dargestellt, von der BAB A5 getrennt durch einen 40 – 50 m breiten Streifen ‚Lärmschutzwall – Planung‘.

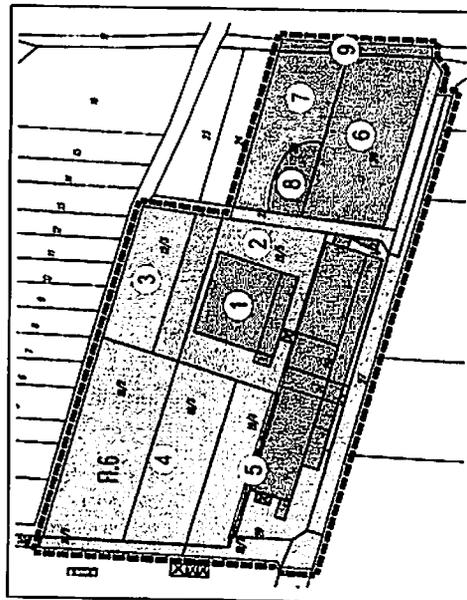
2.0 Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das flach reliefierte, auf ca. 110 m üNN gelegene Plangebiet ist innerhalb des Rhein-Main-Tieflandes der naturräumlichen Haupteinheit ‚Untermainebene‘ (232), der naturräumlichen Untereinheit ‚Rhein-Main-Niederung‘ (232.0) und darin der Teileinheit ‚Hegbach-Apfelbachgrund‘ (232.13) zuzurechnen. Bei der Untermainebene handelt es sich um eine vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich zwischen 88 und 150 m ü.NN, in der Lössauflagerungen weitgehend fehlen. Die meist sandigen Böden sind daher relativ nährstoffarm.

2.1.1 Aktuelle Flächennutzung

Im Plangebiet sind aktuell folgende Nutzungstypen zu verzeichnen:



- 1 Bebaute Flächen
- 2 versiegelte Flächen
- 3 Flächen mit wassergebundener Decke

- 4 Lagerplatz, unversiegelt
- 5 ruderaler Saum
- 6 Lagerplatz (mit Trittpflanzen)
- 7 ausdauernde Ruderalflur
- 8 Lagerung von Erdaushub
- 9 Grasweg

2.1.2 Schutzgut Boden

Die geologischen Verhältnisse des Plangebiets werden von diluvialen, flach ausgetretenem Flugsand gebildet. Auf diesem Substrat hat sich auf der wesentlichen Hälfte der Bodentyp Braunerde mit Bändern ausgebildet; als Bodenarten sind hier schwach schluffiger bis lehmiger Sand, unterlagert von Sand mit tonigen Bändern über Sand bis Kies zu verzeichnen. In der östlichen Hälfte lagert eine Gley-Braunerde mit den Bodenarten schwach schluffiger bis lehmiger Sand, unterlagert von Sand über Sand bis Kies. Das Nitratrückhaltevermögen ist auf der gesamten Fläche gering. Das Filtervermögen für Schwermetalle ist im Westen gering, und im Osten sind die Böden mit Schwermetallen nicht belastbar. Eine Erosionsgefährdung durch Wasser besteht innerhalb des Plangebiets nicht. Die gut bis sehr gut wasserdurchlässigen Böden eignen sich vorwiegend zum Anbau von Spargel.

Versickerung von Niederschlagswasser

Nach der ‚Studie zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Weiterstadt‘ (Umweltplanung Bullermann Schnebie GmbH 1998) liegt die überplante Fläche in einem Bereich, der keine erlaubnisfreie Versickerung zulässt, da der Flurabstand des Grundwassers zum Grundwasserhochstand 1983 kleiner als 1,8 Meter war.

Alllasten

Nach Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind innerhalb des Plangebietes keine Alllasten bekannt.

Gesamtbewertung Boden

Die natürlich gewachsenen Böden sind alle eiszeitlichen oder nacheiszeitlichen Ursprungs. In den noch unbebauten Bereichen im östlichen Teil des Plangebiets lagert eine gut wasserdurchlässige Gley-Braunerde aus schwach schluffigem bis lehmigem Sand mit Eignung für den Anbau von Sonderkulturen (Spargel); sie ist durch ein geringes Nitrat-Rückhaltevermögen und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schwermetallen gekennzeichnet. Der überwiegende Teil der überplanten Fläche unterliegt bereits einer intensiven gewerblichen Nutzung, wobei die dort zu verzeichnenden Braunerde-Böden bereits zu 60% bebaut oder befestigt sind. Deutlich anthropogene Überformung zeigen aber auch die noch offenen Böden, auf denen es durch Befahren und durch die Lagerung unterschiedlicher Materialien zu Verdichtung und Umlagerung des natürlichen Substrates kommt. Gleichzeitig ist entlang der Autobahn mit dem Eintrag von Schadstoffen aus der Kraftstoffverbrennung zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Alllasten bekannt.

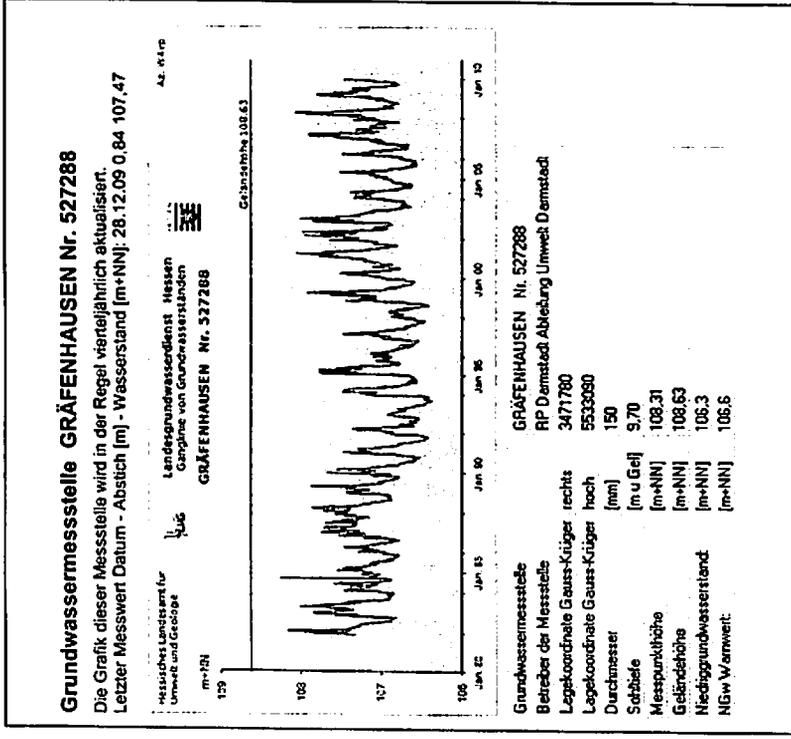
2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk ‚Groß-Gerauer-Land‘ sowie im räumlichen Geltungsbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried‘. Nach § 13 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Die überplante Fläche ist nach dem Umweltatlas Hessen Teil der hydrogeologischen Einheit ‚Quartär des Oberheingrabsens‘, die durch Porengrundwasserleiter gekennzeichnet ist. Nach Aussage des Landschaftsplans liegt die überplante Fläche in einem Bereich mit mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und wechselnd bis großer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

Nach der ‚Studie zur Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Weiterstadt‘ (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH 1998) zirkuliert das Grundwasser des oberen Grundwasserstockwerks in den sandigen und kiesigen Lockergesteinen, die als gute Grundwasserleiter eingestuft werden. Die Basis wird von tertiären, überwiegend tonigen Sedimenten gebildet. Durch linsenförmige Einlagerungen feinklastischen Materials kann es bereichsweise zur Ausbildung schwebender Grundwasserstockwerke / Stauwasserhorizonte kommen.

Nördlich von Grafenhausen befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 527 288, für die vom Landesgrundwasserdienst folgenden Ganglinien ermittelt wurden:



Zu den aktuellen Grundwasserhöhengleichen / Grundwasserflurabständen sind den Karten des HLUG für das Plangebiet zudem folgende Daten zu entnehmen:

	April 2001	Okt. 2006	Okt. 2007	Okt. 2008
Grundwasserflurabstände	1-3 m	2-3 m	2-3 m	2-3 m
Grundwasserhöhengleichen	108m+NN	108m+NN	108m+NN	108m+NN
April 2001: hohes Grundwasser				

Umfangreichere Daten zur Grundwasserbeschaffenheit sind für die oben genannte Messstelle nicht bekannt. Im Umweltatlas Hessen werden folgende Werte genannt:

	Wert	Bewertung
Gesamthärte: gemittelte Werte 1990-1996	> 18-30° dH	hart
pH-Wert: gemittelte Werte 1990-1996	> 7	leicht basisch

Nachdem die Grundwasserstände im Stadtgebiet von Weiterstadt von Mitte der 1970-er bis zum Ende der 1990-er Jahre durch Wasserentnahmen (Wasserwerk Braunshardt) stetig abgesunken waren, kam es in den Jahren 1999 bis Frühjahr 2003 zu klimatisch bedingten Grundwasserhochständen im Bereich des Hessischen Riedes, die zusätzlich durch eine Verringerung der Fördermengen einiger Wasserwerke bedingt waren.

In der Studie ‚Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt‘ (BGS Umwelt 2005) wird von einem zukünftig durchgängig höheren Grundwasserstands-niveau ausgegangen. In der Karte ‚Bemessungsgrundwasserstände‘, die als wichtige Planungsgrundlage zu berücksichtigen ist, verläuft innerhalb der überplanten Fläche die Grundwasserhöhengleiche 110,5 m+NN in nordsüdlicher Richtung bei einem flächenhaft zu verzeichnenden Flurabstand von $\leq 0,5$ m. Diese Darstellung entspricht in etwa dem Grundwasserstand von 1957 und ist als ‚worst-case-Analyse‘ zu verstehen.

Gesamtbewertung Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B eines Trinkwasserschutzgebietes sowie im räumlichen Geltungsbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried‘. Überschwemmungsgebiete und Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Ergiebigkeit des als hart und leicht basisch eingestuften Grundwassers in den sandigen und kiesigen Lockergesteinen ist mäßig bis mittel, die Verschmutzungsempfindlichkeit wechselnd bis groß. Auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen kann keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden, und entlang der Autobahn ist damit zu rechnen, dass Schadstoffe aus der Kraftstoffverbrennung über den Boden in das Grundwasser eingeschwemmt werden.

2.1.4 Schutzgut Klima

Regionale Einordnung

Innerhalb des Klimaraums Südwest-Deutschlands ist das Stadtgebiet von Weiterstadt dem Klimabereich des Rhein-Main-Gebietes zuzurechnen, der im Vergleich zu den übrigen Teilen Hessens als ‚warm bis sehr warm‘ einzustufen ist. Auch nach der ‚Wuchsklimagliederung von Hessen‘ liegt die Stadt Weiterstadt in einem Gebiet, das sich als wintermild, sommerwarm und mäßig humid kennzeichnen lässt.

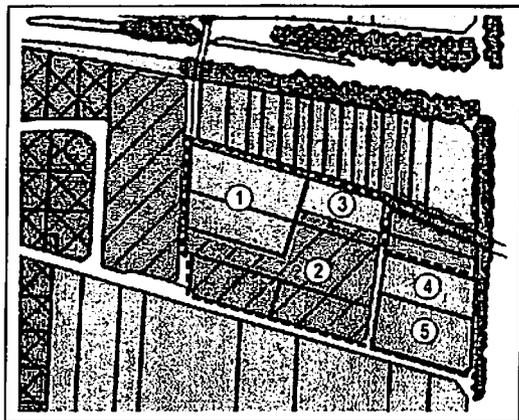
Klimadaten

Die für das Plangebiet relevanten Klimadaten sind nach den Angaben des ‚Umweltatlas Hessen‘ bzw. des Landschaftsplanes in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Mittlere Tagesmitteltemperatur im Jahr (1901-2000)	9,1-10,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im Januar (1971-2000)	1,1-2,0°C
Mittlere Tagesmitteltemperatur im August (1971-2000)	>19,1°C
Zahl der Eistage	20
Zahl der Frosttage	60-80
Zahl der Nebeltage	50
Zahl der Sommertage	40-50
Bioklima: Tage mit Kältereiz (1971-2000)	10,1-15
Bioklima: Tage mit Wärmebelastung (1971-2001)	27,6- >30
Mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (1901-2000)	601-700 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im Januar (1971-2000)	41-50 mm
Mittlere Niederschlagshöhe im August (1971-2000)	51-60 mm
Niederschlag in der Vegetationsperiode	bis 500-550 mm
Globalstrahlung: Mittlere Jahressumme (1981-2000)	1.050-1.075 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessummen Januar (1981-2000)	0,66-0,90 kWh/m ²
Globalstrahlung: Mittlere Tagessumme August (1981-2000)	4,41-4,65 kWh/m ²
Mittlere Sonnenscheindauer im Jahr (1951-2000)	1.601-1.650 h
Mittlere Sonnenscheindauer im Januar (1971-2000)	41-50 h
Mittlere Sonnenscheindauer im August (1971-2000)	221-230 h
Mittlere Wasserbilanz Jahr (1971-2000)	1-100 mm
Mittlere Wasserbilanz Januar (1971-2000)	21-30 mm
Mittlere Wasserbilanz August (1971-2000)	-39 bis -30 mm
Mittlere Windgeschwindigkeit (1981-1990)	2,6-2,8 m/s

Klimatotypen

Das vorwiegend gewerblich genutzte Plangebiet ist hauptsächlich durch Klimatotypen des Siedlungsbereiches gekennzeichnet (s. Abb. unten). Als klimatische Ungunstflächen wirken dabei insbesondere die mit ‚2‘ gekennzeichneten bebauten und versiegelten Bereiche, während die Flächen 4 und 5 durch ihren Bewuchs als klimatische Ausgleichsflächen fungieren.



- 1 Siedlungsklimatop – Lagerplatz, unversiegelt
- 2 Siedlungsklimatop – Gewerbe, mäßig verdichtet
- 3 Siedlungsklimatop – Lagerplatz, befestigt
- 4 Offenlandklimatop – junge Brache
- 5 Lagerplatz, unversiegelt, mit Trittpflanzen

Luftströmungen

Nach dem ‚KlimaAtlas Hessen‘ sind die Haupt-Windrichtungen an der Messstation Darmstadt Südwest und West. Relativ häufig sind zudem Winde aus nordöstlicher und östlicher Richtung.

Die geländebedingten thermischen Luftbewegungen sind in dem flach reliefierten Plangebiet, soweit sich dies ohne detaillierte Untersuchungen aufgrund der vorherrschenden Biotop- und Nutzungsstruktur ableiten lässt, relativ gering. Zusätzlich wirken die westlich angrenzende Bebauung, der im Süden der überplanten Fläche angeordnete Baukörper sowie die erhöht verlaufende Wixhäuser Straße als wirksame Hindernisse gegen Anströmungen aus den Haupt-Windrichtungen, sodass die Luftzirkulation auf den bestehenden Gewerbeflächen mehr oder weniger stark eingeschränkt ist. Bei schwachen Windverhältnissen kann die nächtliche bodennahe Luftströmung, die von den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten zum Siedlungskörper von Gräfenhausen hin gerichtet ist, jedoch auch im Plangebiet wirksam werden.

Klimafunktionen

Nach der Klimafunktionskarte von Hessen sind die nicht bebauten Bereiche des Plangebiets einer potenziell aktiven Ventilationsfläche zuzurechnen. Es handelt sich dabei typischerweise um Flächen der Niederungen, die einen geringen Rauheitswiderstand gegenüber einer Überströmung aufweisen.

Gesamtbewertung Klima

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen Belastungen ausgesetzt ist. Während die bereits bebauten und versiegelten Bereiche im Westen als klimatische Ungunstflächen wirken, können die bewachsenen Flächen im Osten noch ihre Funktion als klimatische Ausgleichsflächen erfüllen. Die Ventilation ist im westlichen Teil der überplanten Fläche durch die angrenzende Bebauung, den regelartigen Baukörper im Süden des Geltungsbereichs und durch die erhöht verlaufende Wixhäuser Straße mehr oder weniger stark eingeschränkt. Aus diesem Grund können im Plangebiet vorwiegend Anströmungen aus Osten wirksam werden, die jedoch Schadstoffe von der Autobahn mit sich führen.

2.1.5 Schutzgut Arten und Biotope

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für das Plangebiet ein kiefernreicher Eichen-(Buchen-)Mischwald anzunehmen.

Die nicht gewerblich genutzten Bereiche der überplanten Fläche sind in der Karte ‚Arten- und Biotopschutz‘ des Landschaftsplans, zusammen mit den nördlich angrenzenden Gärten, dem Nutzungstyps ‚struktureicher Ortsrand‘ zugeordnet. Lebensräume mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung oder Vorkommen von bemerkenswerten / seltenen Tier- und Pflanzenarten sind in diesem Bereich nicht eingetragen. Auch nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Flächen mit (krautiger) Spontanvegetation beschränken sich im aktuellen Zustand auf die Parzellen Nr. 25 tw. (ausdauernde Ruderalflur), 26 tw. (lückiger Trittrasen) und den nördlichen Rand von Flurstück 20 (ruderaler Saum) (s. Abb. unter Pkt. 2.1.1). Sie werden ausschließlich von allgemein häufigen Arten gestörter, nährstoffreicher Standorte besiedelt.

Geschützte Tierarten

Die Stadt hat für das Plangebiet die Erstellung einer Artenschutzprüfung in Auftrag gegeben. Bei der Primärdatenerhebung wurden bis Anfang Mai 2010 keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten durch das Vorhaben ermittelt. Im weiteren Verlauf der Untersuchungen wird die überplante Fläche noch auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen sein. Die entsprechenden Daten werden zur Offenlage des Bebauungsplanes ergänzt.

NATURA 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes

In einem Radius von bis zu 5,0 km um das Plangebiet sind folgende NATURA 2000-Gebiete zu verzeichnen:

- FFH-Gebiet ‚Rotböhl‘ (6017-303): ca. 0,6 km,
- VR ‚Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau‘ (6017-401): ca. 2,8 km,
- FFH-Gebiet ‚Kammereckwiesen und Kirchereckgraben von Langen‘ (6017-305): ca. 4,8 km,
- FFH-Gebiet ‚Kranichstener Wald mit Hegbachau, Mörsbacher Grund und Silzwiesen‘ (6018-305): ca. 5,0 km.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass zwischen dem verinselt liegenden, intensiv gewerblich genutzten Plangebiet und den oben genannten FFH-Gebieten bedeutsame Austausch- und Wechselbeziehungen bestehen, da die betreffenden Lebensraumtypen zu unterschiedlich sind. Darüber hinaus sind die Entfernungen – mit Ausnahme des ‚Rotböhl‘, der jedoch durch die BAB A 5 vom Plangebiet getrennt liegt – relativ groß, und geeignete Verbundstrukturen fehlen in der intensiv genutzten Kulturlandschaft weitgehend.

Gesamtbewertung Arten und Biotope

Die bereits intensiv gewerblich genutzten Teile des Plangebiets können im aktuellen Zustand keine Lebensraumfunktion für die lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften mehr übernehmen. Etwas anders stellt sich die Situation im Osten der überplanten Fläche dar, auf der noch eine mehr oder weniger dichte Gras- und Krautvegetation zu verzeichnen ist. Bei den hier siedelnden Pflanzen handelt es sich jedoch ausschließlich um allgemein häufige Arten ruderaler Standorte. Die Fläche wird zudem durch die benachbarte Autobahn stark verlärm; mit dem Vorkommen störsensibler Tierarten ist daher nicht zu rechnen.

Bis Anfang Mai 2010 wurden keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten durch das Vorhaben ermittelt. Im weiteren Verlauf der Untersuchungen wird die überplante Fläche noch auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen sein.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild und Erholung

Die nicht gewerblich genutzten Bereiche der überplanten Fläche sind in Karte 6 des Landschaftsplans, zusammen mit den nördlich angrenzenden Gärten, dem Landschaftstyp ‚struktureicher Ortsrand‘ zugeordnet. Die übrigen Bereiche sind als ‚Siedlungsfläche‘ gekennzeichnet. Dem entsprechend wird der überwiegende Teil des Plangebiets durch die gewerbliche Nutzung mit einem geschlossenen Baukörper entlang der Erschließungsstraße sowie den befestigten und unbefestigten Lagerplätzen nördlich angrenzend geprägt. Der ursprüngliche Offenlandcharakter ist lediglich noch im Osten wahrnehmbar, wo die Parzelle 26 jedoch teilweise als Lager- bzw. Stellplatz genutzt wird. Einzige gliedernde Strukturelemente sind – bereits außerhalb des Geltungsbereichs - die nördlich eines Grabens und westlich entlang der BAB angesiedelten Feldhecken.

Wegen seiner defizitären Ausstattung, geringen Ausdehnung und durch die von angrenzenden Verkehrsstrassen (A 5) abgeschnittene Lage kommt dem Plangebiet als siedlungsnahe Erholungsfläche derzeit keine Bedeutung zu.

In der aktuellen Ausgabe der Topographischen Freizeitkarte ist auf der Wixhäuser Straße der Radwanderweg Nr. 14 eingetragen. Weitere Freizeit- und Erholungseinrichtungen sind im Umfeld nicht zu verzeichnen.

Gesamtbewertung Landschaft und Erholung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch die gewerbliche Nutzung geprägt, während der ursprüngliche Offenlandcharakter nur noch im Osten wahrnehmbar ist.

Auch hier ist jedoch bereits eine anthropogene Überprägung durch die teilweise Inanspruchnahme von Flächen als Lager- bzw. Parkplatz zu verzeichnen. Einzige Strukturelemente sind – bereits außerhalb des Geltungsbereichs - die nördlich eines Grabens und westlich entlang der BAB angesiedelten Feldhecken. Wegen seiner defizitären Ausstattung, geringen Ausdehnung und der angrenzenden Verkehrsstrasse kommt dem Plangebiet als siedlungsnahe Erholungsfläche derzeit keine Bedeutung zu.

2.1.7 Schutzgut Mensch

Bioklimatische Belastung

Laut Landschaftsrahmenplan gehört die Untermainebene in Südhessen zu den bioklimatischen Belastungsbereichen. Diese „sind aufgrund ihrer Becken- bzw. Tallage von Natur aus durch häufige Wärmebelastung im Sommer in Verbindung mit hoher Luftfeuchtigkeit und geringer Luftbewegung (Schwüle) und im Winter durch vermehrte Inversionswetterlagen mit Nebel und lufthygienischer Belastung (Smog) gekennzeichnet.“

Auch auf der Karte ‚Bioklimatische Bewertung‘ des Hessischen Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten wird das Klima des Plangebietes als ‚intensiv bioklimatisch belastend‘ eingestuft.

Lufthygienische Belastung

Das Stadtgebiet von Weiterstadt liegt in einem lufthygienisch sehr hoch belasteten Ballungsraum, und das Plangebiet selbst befindet sich im direkten Einflussbereich der Emissionen aus dem Kfz-Verkehr entlang der BAB A 5. Gemäß Darstellung im Umweltatlas Hessen ist die Belastung, ermittelt durch die Flechtenkartierung 1990-93, als ‚sehr hoch‘ einzustufen. In dieser Quelle werden zudem folgende Daten zur Luftqualität genannt:

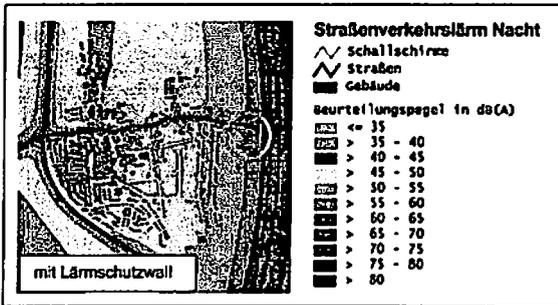
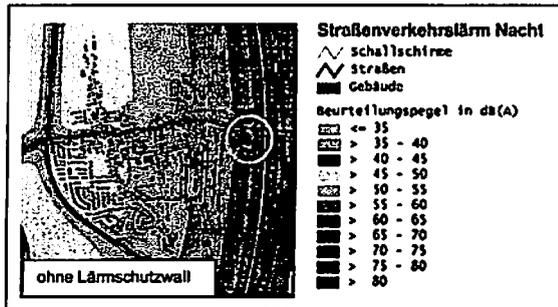
Parameter	Wert	Bewertung
Schwefeldioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>3-4 µg/m ³	relativ gering
Stickstoffdioxid-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>32-38 µg/m ³	mittel
Stickstoffdioxid aus Kfz-Verkehr 2000	>3-6 t/(km ² x a)	relativ gering
Stickstoffdioxid aus Gebäudeheizung 2000 (Stadtgebiet)	>1,2-2,4 t/(km ² x a)	hoch
Ozon-Konzentration: Jahresmittelwert 2007	>35-40 µg/m ³	relativ gering
Ozon-Konzentration: Tagesmittelwert 09. August 2003	>90-120 µg/m ³	mittel
Feinstaub: Jahresmittelwert 2007 der PM10-Konzentrationen	>20-24 µg/m ³	mittel
Benzol aus Kfz-Verkehr 2000	>0,2-0,3 t/(km ² x a)	mittel

Die lufthygienische Belastung wird durch die Abriegelung der Fläche gegen nördliche, westliche und südliche Luftströmungen und die damit einhergehende Unterbindung der Ventilation noch gefördert. Gleichzeitig transportieren östliche Luftbewegungen Schadstoffe von der Autobahn direkt in das austauscharme Plangebiet.

Lärmbelastung

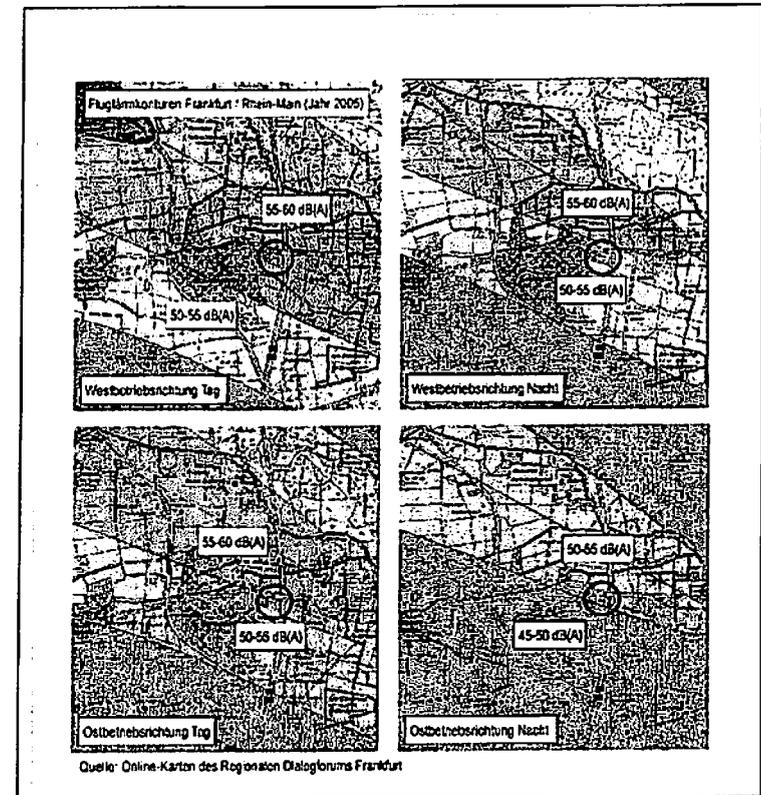
Straßenverkehr

Nach dem Schallimmissionsplan Weiterstadt liegt der von der BAB A 5 emittierte Straßenverkehrslärm in den unbebauten Teilen des Plangebiets derzeit bei > 65 bis 70 dB(A) und im Bereich des Gewerbegebietes bei > 60 bis 65 dB(A) (s. Abb. unten). Diese Belastung soll durch einen ca. 9 m hohe Lärmschutzwand/-wandkombination auf > 55 bis 60 (Osten) bzw. > 50 bis 55 dB(A) (Westen) reduziert werden.



Luftverkehr

Durch die An- und Abflüge auf dem ca. 12 km entfernt liegenden Flughafen Frankfurt / Rhein-Main wird das Plangebiet zusätzlich durch Fluglärm belastet (s. Abb. unten). Dabei werden auf der überplanten Fläche bei Westbetriebsrichtung am Tag äquivalente Dauerschallpegel von 58 dB(A) und nachts von 54 dB(A) erreicht. Bei Ostbetriebsrichtung liegen die entsprechenden Werte im Tageszeitraum bei 55 dB(A) und im Nachtzeitraum bei 50 dB(A). Gemäß § 2 BImSchV liegen die Grenzwerte für Mischgebiete tags bei 64 dB(A) und nachts bei 54 dB(A).



Gesamtbewertung Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der intensiven bioklimatischen und durch seine Lage im Nahbereich der BAB A 5 zugleich erheblichen lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Letztere wird durch die Abriegelung der Fläche gegen nördliche, westliche und südliche Luftströmungen und die damit einhergehende Unterbindung der Ventilation noch gefördert. Gleichzeitig transportieren östliche Luftbewegungen Schadstoffe von der Autobahn direkt in das austauscharme Plangebiet. Auf die Fläche wirkt zudem in erheblichem Maße Lärm von der benachbarten BAB ein, der durch den geplanten Lärmschutzwall jedoch merklich reduziert werden soll. Bei der Lärmbelastung durch den Flugverkehr wurden die Grenzwerte für Mischgebiete gemäß § 2 BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) im Jahr 2005 nicht überschritten.

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Detailliertere Aussagen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern des Naturhaushaltes sind nur möglich, wenn entsprechende vertiefende Untersuchungen hierzu vorliegen. Da dies im Rahmen eines Umweltberichtes auf Bebauungsplanebene in der Regel nicht der Fall ist, können für das Plangebiet im Folgenden nur einige offensichtliche Abhängigkeiten benannt werden.

Gewerblich genutzte Flächen

Auf der weitgehend durch menschliches Handeln geprägten Gewerbefläche werden alle Schutzgüter des Naturhaushaltes ganz wesentlich durch diesen einen Faktor geprägt. Als Folgen für den Boden sind dabei vor allem anthropogene Veränderungen wie Verdichtung, Umlagerung, Bebauung und Versiegelung zu nennen, durch welche die natürlichen Bodenfunktionen mehr oder weniger stark eingeschränkt werden. Diese Eingriffe in natürlich gewachsene Substrate bleiben nicht ohne Auswirkung auf den Wasserhaushalt, da Niederschläge hier nicht mehr vollflächig versickern und damit die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Durch die Bebauung und Versiegelung werden dem Naturhaushalt zudem Flächen entzogen, auf denen sich Vegetationsbestände ausbilden und positiv auf das Lokalklima auswirken könnten. Flächen ohne Bewuchs stellen für die meisten Tierarten zudem keine geeigneten Lebensräume dar, sodass die anthropogenen Veränderungen zu einem Verlust v.a. speziell angepasster Arten führen. Für die Landschaft und ihre Eignung als Erholungsraum bedeutet die Inanspruchnahme einer Fläche als Siedlungsraum in der Regel einen vollständigen Verlust der ursprünglichen Qualitäten, der nur teilweise durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden kann. Auch für den Menschen und sein Arbeitsumfeld können alle genannten Auswirkungen der Besiedlung direkte oder indirekte Beeinträchtigungen darstellen.

Unbebaute Freiflächen

Im Gegensatz zu den Flächen mit anthropogenen Veränderungen können die Böden auf den unbebauten Flächen ihre natürlichen Funktionen auch für die Versickerung des Niederschlagswassers und für die Neubildung von Grundwasser noch weitgehend erfüllen. Dies gilt im vorliegenden Fall ganz besonders für die Teile der Brachen, die aktuell keiner intensiven Nutzung, Bewirtschaftung oder Pflege unterliegen. Auf diesen Flächen ohne geregelte Nutzung konnten sich durch natürliche Sukzessionsprozesse Vegetationsbestände ausbilden, die klimatisch wirksam sind und gleichzeitig für störungsunempfindliche Arten der lokalen Fauna bestimmte Habitatfunktionen übernehmen. Durch die genannten Gunstfaktoren wirken sich die noch unbebauten Flächen im Osten des Plangebietes auch positiv auf das Umfeld der hier arbeitenden Menschen aus.

2.2 Prognose zur weiteren Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Flächennutzung vor und nach Realisierung der Planung lässt sich wie folgt quantifizieren:

Biotop-/ Nutzungstyp	vorher m ²	nachher m ²	Differenz
Bebaute Flächen	2.875	8.272	5.397
versiegelte Flächen	3.194	2.312	-882
wasserdurchlässig befestigte Flächen	2.215	1.468	-747
unversiegelte Flächen, vegetationsfrei	4.561	0	-4.561
Lagerplatz, Trittplanzen	1.799	0	-1.799
Ausdauernde Ruderalflur	1.101	0	-1.101
ruderaler Saum	148	0	-148
Grasweg	239	0	-239
Grünflächen	0	2.413	2.413
Hecken- / Gebüschpflanzung heimisch	0	1.667	1.667
Laubbaum heimisch	0	90	90

Die Realisierung der Planung wird sich auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes wie folgt auswirken:

Schutzgut Boden

Das Vorhaben wird mit einer zusätzlichen Bebauung, Versiegelung und Befestigung von ca. 3.800 m² bisher unverbauter Bodenoberflächen einhergehen. Hiervon betroffen sind natürlich gewachsene, gut bis sehr gut wasserdurchlässige Böden, die sich vorwiegend zum Anbau von Sonderkulturen (Spargel) eignen. Darüber hinaus wird es im Bereich des geplanten Lärmschuttwalls zu einer Aufschüttung nicht autochthonen Bodenmaterials kommen. Da die genannten Eingriffe nicht durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, verbleibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird es zu einem Verlust versickerungsfähiger Bodenoberflächen in einer Größenordnung von ca. 3.800 m² kommen. Dabei werden für die geplante Bebauung Flächen in Anspruch genommen, die durch eine mäßige bis mittlere Ergiebigkeit und eine wechselnd bis große Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gekennzeichnet sind. Da diese Eingriffe nur in sehr geringem Umfang durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können, verbleibt auch für das Schutzgut Wasser ein Kompensationsdefizit.

Schutzgut Klima

Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten hohen Beläge für Befestigungen wird es im Bereich der zusätzlich bebauten, versiegelten und befestigten Flächen auf ca. 3.800 m²

Fläche zu einer vermehrten Aufheizung kommen. Dabei werden im Osten des Plangebietes Flächen in Anspruch genommen, die aktuell noch eine Funktion als klimatische Ausgleichsflächen erfüllen. Durch die im Plan festgesetzten Maßnahmen zur Begründung kann dieser Eingriff in die bioklimatische Situation nur in relativ geringem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten und Biotope

Den lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften wird durch die geplante Umnutzung im Osten des Plangebietes ein ca. 3.600 m² großer Offenlandbereich mit relativ untergeordneter Habitatausstattung und hohem Störpotenzial dauerhaft entzogen. Durch die im Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann dieser Eingriff nur in relativ geringem Umfang innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung wird zur Offenlage ergänzt.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Zu Veränderungen des Landschaftsbildes wird es vor allem im östlichen Teil der überplanten Fläche kommen, da hier der bisherige Offenlandcharakter durch die geplante Bebauung vollständig verändert wird. Für die Erholung der Bevölkerung bedeutet dies keine wesentliche Einschränkung der Erholungsmöglichkeiten, da diesem Bereich wegen seiner defizitären Ausstattung, geringen Ausdehnung und der angrenzenden Verkehrsstrasse keine Bedeutung als siedlungsnaher Erholungsfläche zukommt. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Gartenflächen nördlich angrenzend an das Plangebiet zu berücksichtigen, für deren Nutzer es durch das Heranrücken der Bebauung bis an die Autobahn zu einer weiteren Urbanisierung der Landschaft kommt. Gleichzeitig wird die Erholungseignung der Gärten durch den Verkehr auf der direkt angrenzenden Erschließungsstraße durch zusätzliche Lärm- und Schadgasemissionen eingeschränkt.

Schutzgut Mensch

Da im Plangebiet vor allem im wesentlichen Teil langfristig auch eine Wohnnutzung zulässig sein wird, sind für diese vor allem Belastungen durch den Lärm aus dem Straßen- und Luftverkehr zu erwarten. Zur BAB hin können diese Emissionen durch den geplanten Lärmschutzwall deutlich reduziert werden, sodass es hier allenfalls nachts zu einer geringen Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete gemäß § 2 BImSchV kommen wird. In Hinblick auf den Flugverkehrslärm sind als ‚worst-case-Analyse‘ die Prognosewerte für den Ausbaufall 2020 (ohne Maßnahmen Anti-Lärm-Pakt) heranzuziehen, da erst in einem Zeitraum von 5-10 Jahren mit einer Realisierung der Wohnbebauung zu rechnen sein wird. Als äquivalente Dauerschallpegel werden für die Westbetriebsrichtung tags 60 dB(A) und nachts 56 dB(A) prognostiziert; für die Ostbetriebsrichtung liegen die Werte bei 59 dB(A) am Tag und bei 53 dB(A) in der Nacht. Damit werden auch für diese Lärmquelle die Grenzwerte für Mischgebiete gemäß § 2 BImSchV allenfalls nachts geringfügig überschritten. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass es durch die beiden Lärmquellen zu Summationseffekten kommt, die hier nicht genauer quantifiziert werden können. Die im Plan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sollen zu einer Verminderung der Lärmbelastung beitragen.

Durch die Nachbarschaft zur Autobahn kommt es zusätzlich zu Schadgasemissionen, die im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 jedoch nicht mehr so gravierend sind, da dieses in über 100 m Abstand zur Verkehrsstrasse liegt.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Da für sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes Kompensationsdefizite verbleiben, müssen außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen realisiert werden. Die Darüberhinaus wirksamen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch den Straßen- und Luftverkehr können nur durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen weiter vermindert werden.

2.2.2 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Boden

Unter Beibehaltung des status quo würde es nicht zu einer zusätzlichen Bebauung, Versiegelung und Befestigung von ca. 3.800 m² bisher unverbauter Bodenoberflächen kommen. Die natürlich gewachsenen, gut bis sehr gut wasserdurchlässigen Böden mit Eignung für den Spargelanbau könnten ihre Funktionen in diesem Fall auch weiterhin erfüllen, wären dabei jedoch wie zuvor durch Schadstoffausträge aus dem Kfz-Verkehr belastet. Im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls würde es bei Verzicht auf die Planung nicht zu einer Aufschüttung allocthonen Bodenmaterials kommen.

Schutzgut Wasser

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es nicht zu einem Verlust versickerungsfähiger Bodenoberflächen in einer Größenordnung von ca. 3.800 m² und zu der damit verbundenen Einschränkung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche kommen, die durch eine mäßige bis mittlere Ergiebigkeit und eine wechselnd bis große Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gekennzeichnet ist. Entlang der Autobahn wäre jedoch weiterhin mit der Verlagerung von Schadstoffen aus der Kraftstoffverbrennung vom Boden in das Grundwasser zu rechnen.

Schutzgut Klima

Durch die Beibehaltung des status quo würde es auf der überplanten Fläche nicht zu einer vermehrten Aufheizung kommen, da die bisherigen klimatischen Ausgleichsflächen im Osten des Plangebietes ihre Funktionen im lokalen Klimageschehen auch weiterhin erfüllen könnten.

Schutzgut Arten und Biotope

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Planung würde den lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften im Osten des Plangebietes nicht der ca. 3.600 m² große Offenlandbereich mit relativ untergeordneter Habitatausstattung und hohem Störpotenzial dauerhaft entzogen.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Unter Beibehaltung des status quo käme es im östlichen Teil der überplanten Fläche nicht zu einer vollständigen Veränderung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung. Gleichzeitig würde die Nutzung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden

Gartenflächen nicht durch eine weitere Urbanisierung der Landschaft und durch den zusätzlichen Verkehr auf der direkt angrenzenden Erschließungsstraße eingeschränkt.

Schutzgut Mensch

Da das Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung zukünftig nicht zu Wohnzwecken genutzt würde, käme es nicht zu Lärm- und Schadgasbelastungen von Wohnstandorten durch den Straßen- und Flugverkehr.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachhalliger Beeinträchtigungen enthalten:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Ausschließliche Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit hellen, wasserdurchlässigen Materialien,
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915,
- Intensive Begrünung der nicht bebauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen,
- Intensive Begrünung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand,
- Anpflanzung von Baumhecken,
- Anpflanzung von Baumreihen,
- Ausschließliche Verwendung heimischer Gehölzarten für Anpflanzungen,
- Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz.

2.4 Mögliche Planungsalternativen

Da die notwendige Erweiterung der Firma Robolution GmbH auf dem bisherigen Firmengrundstück nicht mehr möglich ist, und das expandierende Unternehmen den Standort Gräfenhausen unbedingt beibehalten möchte, da in den letzten Jahren schon erhebliche Investitionen in die Produktionsanlagen getätigt wurden, besteht keine Alternative zu einer Inanspruchnahme der benachbarten, bisher unbebauten Grundstücke. Aus Gründen der Gleichbehandlung, und da die planungsrechtliche Situation nur in einem größeren Zusammenhang geordnet entwickelt werden kann, wurden in die Planung auch die westlich angrenzenden Grundstücke mit einbezogen. Gleichwohl hätte die überplante Fläche im Gegensatz zur aktuellen Planung auch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden können, zumal hier erhebliche Belastungen aus dem Straßen- und Luftverkehr sowie durch einen benachbarten Baustoffbetrieb bestehen. Eine Wohnnutzung mit Vorrang im westlichen Teil soll jedoch zusätzlich zugelassen werden für den Fall, dass der angrenzende Baustoffbetrieb mit seiner Herstellung von Transportbeton in den nächsten Jahren stillgelegt bzw. verlagert wird. Gleichzeitig können die Lärmemissionen von der Autobahn durch den geplanten Lärmschutzwall deutlich reduziert werden, und auch hinsichtlich des Fluglärms wird auch im Prognosefall 2010 nicht mit relevanten Überschreitungen der Grenzwerte gemäß § 2 BImSchV zu rechnen sein. Die im Be-

bauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sollen zudem noch zu einer Reduzierung zu erwartenden Belastungen beitragen.

3.0 Beschreibung der Methoden und Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Umweltberichtes

Im Scopingverfahren gem. § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Rückäußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der hier vorliegenden Umweltprüfung informiert. Gegen die vom Planverfasser beabsichtigte Vorgehensweise wurden dabei keine wesentlichen Einwendungen vorgebracht. Dies bedeutet, dass der Bericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erstellt wurde, und dass als wesentliche Datengrundlagen der Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt sowie der Umweatlös des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ausgewertet wurden. Darüber hinaus wurden folgenden Quellen bei der Abfassung des Berichtes berücksichtigt:

- Online-Karten des Regionalen Dialogforums Frankfurt (www.laermkarten.de/dialogforum)

4.0 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung wird es zu Eingriffen in die Schutzgüter des Naturschutzes kommen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die zu erwartenden Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert bzw. kompensiert werden. Dennoch wird nach Umsetzung der Planung ein Kompensationsdefizit für alle Schutzgüter verbleiben, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll. Eine Überwachung der zu erwartenden Auswirkungen erscheint im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da diese bereits im Vorfeld offensichtlich und zudem kaum durch weitere Maßnahmen zu reduzieren sein werden. Unabhängig davon sollten Umsetzung und Erfolg der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen ca. 3-5 Jahre nach Realisierung der Planung überprüft werden. Diese Kontrolle sollte durch die Gemeinde oder durch ein von ihr beauftragtes qualifiziertes Fachbüro erfolgen.

5.0 Zusammenfassung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Für die dringend erforderliche bauliche Erweiterung der Firma Robolution GmbH sollen die östlich angrenzenden Grundstücke in Anspruch genommen werden. Da die planungsrechtliche Situation nur in einem größeren Zusammenhang geordnet entwickelt werden kann, soll der Bebauungsplan für den hier überplanten Bereich aufgestellt werden. Darin ist zudem eine neue Zufahrtsstraße vorgesehen, über die zukünftig auch die bestehenden Kleingärten nördlich der überplanten Fläche erschlossen werden. Weiterhin soll westlich der BAB A5 ein Lärmschutzwall errichtet werden, der teilweise im Plangebiet liegen wird.

Die überplante Fläche wird als ‚Mischgebiet‘ mit zwei unterschiedlichen Zonen festgesetzt, wobei v.a. im Westen auch eine Wohnnutzung zulässig ist.

Die Errichtung des Lärmschuttwalls macht ein Heranrücken der geplanten Bebauung an die Autobahn möglich, da im andern Fall die Einhaltung einer 40 m breiten Bauverbotszone zwingend erforderlich wäre.

Um die bei Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet zumindest teilweise zu kompensieren, wurden entsprechende Maßnahmen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie des Lärmschuttwalls und der Lärmschutzwand festgesetzt. Für die Befestigung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich wasser-durchlässige Materialien zulässig.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend gewerblich genutzt. Östlich angrenzend an die bestehenden Betriebe befinden sich zudem zwei unbebaute Parzellen mit derzeit ungeordneter Nutzung, die zeitweise als Lagerplatz bzw. Pkw-Abstellplatz in Anspruch genommen werden.

Schutzgut Boden

Die natürlich gewachsenen Böden sind alle eiszeitlichen oder nacheiszeitlichen Ursprungs. In den noch unbebauten Bereichen im östlichen Teil des Plangebiets lagert eine gut wasser-durchlässige Gley-Braunerde aus schwach schluffigem bis lehmigem Sand mit Eignung für den Anbau von Sonderkulturen (Spargel); sie ist durch ein geringes Nitrat-Rückhaltevermögen und eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schwermetallen gekennzeichnet. Der überwiegende Teil der überplanten Fläche unterliegt bereits einer intensiven gewerblichen Nutzung, wobei die dort zu verzeichnenden Braunerde-Böden bereits zu 60% bebaut oder befestigt sind. Deutlich anthropogene Überformung zeigen aber auch die noch offenen Böden, auf denen es durch Befahren und durch die Lagerung unterschiedlicher Materialien zu Verdichtung und Umlagerung des natürlichen Substrates kommt. Gleichzeitig ist entlang der Autobahn mit dem Eintrag von Schadstoffen aus der Kraftstoffverbrennung zu rechnen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B eines Trinkwasserschutzgebietes sowie im räumlichen Geltungsbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried‘. Überschwemmungsgebiete und Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Ergiebigkeit des als hart und leicht basisch eingestuftes Grundwassers in den sandigen und kiesigen Lockergesteinen ist mäßig bis mittel, die Verschmutzungsempfindlichkeit wechselnd bis groß. Auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen kann keine Grundwasserneubildung mehr stattfinden und entlang der Autobahn ist damit zu rechnen, dass Schadstoffe aus der Kraftstoffverbrennung über den Boden in das Grundwasser eingeschwemmt werden.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt in einer klimatisch begünstigten Region, die zugleich intensiven bioklimatischen Belastungen ausgesetzt ist. Während die bereits bebauten und versiegelten Bereiche im Westen als klimatische Ungunstflächen wirken, können die bewachsenen Flächen im Osten noch ihre Funktion als klimatische Ausgleichsflächen erfüllen. Die Ventilation ist im westlichen Teil der überplanten Fläche durch die angrenzende Bebauung, den regelartigen Baukörper im Süden des Geltungsbereichs und durch die erhöht verlaufende Wixhäuser Straße mehr oder weniger stark eingeschränkt. Aus diesem Grund können im Plangebiet vorwiegend Anströmungen aus Osten wirksam werden, die jedoch Schadstoffe von der Autobahn mit sich führen.

Schutzgut Arten und Biotope

Die bereits intensiv gewerblich genutzten Teile des Plangebiets können im aktuellen Zustand keine Lebensraumfunktion für die lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften mehr übernehmen. Etwas anders stellt sich die Situation im Osten der überplanten Fläche dar, auf der noch eine mehr oder weniger dichte Gras- und Krautvegetation zu verzeichnen ist. Bei den hier siedelnden Pflanzen handelt es sich jedoch ausschließlich um allgemein häufige Arten ruderaler Standorte. Die Fläche wird zudem durch die benachbarte Autobahn stark verlärm; mit dem Vorkommen störepfindlicher Tierarten ist daher nicht zu rechnen..

Bis Anfang Mai 2010 wurden keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit streng geschützter Arten durch das Vorhaben ermittelt. Im weiteren Verlauf der Untersuchungen wird die überplante Fläche noch auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu überprüfen sein.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder prioritäre Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch die gewerbliche Nutzung geprägt, während der ursprüngliche Offenlandcharakter nur noch im Osten wahrnehmbar ist. Auch hier ist jedoch bereits eine anthropogene Überprägung durch die teilweise Inanspruchnahme von Flächen als Lager- bzw. Parkplatz zu verzeichnen. Einzige Strukturelemente sind – bereits außerhalb des Geltungsbereichs - die nördlich eines Grabens und westlich entlang der BAB angesiedelten Feldhecken. Wegen seiner defizitären Aus-

stattung, geringen Ausdehnung und der angrenzenden Verkehrsstrasse kommt dem Plangebiet als siedlungsnahe Erholungsfläche derzeit keine Bedeutung zu.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der intensiven bioklimatischen und durch seine Lage im Nahbereich der BAB A 5 zugleich erheblichen lufthygienischen Belastungen ausgesetzt ist. Letztere wird durch die Abriegelung der Fläche gegen nördliche, westliche und südliche Luftströmungen und die damit einhergehende Unterbindung der Ventilation noch gefördert. Gleichzeitig transportieren östliche Luftbewegungen Schadstoffe von der Autobahn direkt in das austauscharme Plangebiet. Auf die Fläche wirkt zudem in erheblichem Maße Lärm von der benachbarten BAB ein, der durch den geplanten Lärmschutzwall jedoch merklich reduziert werden soll. Bei der Lärmbelastung durch den Flugverkehr werden die Grenzwerte für Mischgebiete gemäß § 2 BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) nicht überschritten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Das Vorhaben wird mit einer zusätzlichen Bebauung, Versiegelung und Befestigung von ca. 3.800 m² bisher unverbauter Bodenoberflächen einhergehen. Hiervon betroffen sind natürlich gewachsene, gut bis sehr gut wasserdurchlässige Böden, die sich vorwiegend zum Anbau von Sonderkulturen (Spargel) eignen. Darüber hinaus wird es im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls zu einer Aufschüttung nicht autochthonen Bodenmaterials kommen. Da die genannten Eingriffe nicht durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, verbleibt für das Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird es zu einem Verlust versickerungsfähiger Bodenoberflächen in einer Größenordnung von ca. 3.800 m² kommen. Dabei werden für die geplante Bebauung Flächen in Anspruch genommen, die durch eine mäßige bis mittlere Ergiebigkeit und eine wechselnd bis große Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gekennzeichnet sind. Da diese Eingriffe nur in sehr geringem Umfang durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können, verbleibt auch für das Schutzgut Wasser ein Kompensationsdefizit.

Schutzgut Klima

Trotz der im Bebauungsplan festgesetzten hohen Beläge für Befestigungen wird es im Bereich der zusätzlich bebauten, versiegelten und befestigten Flächen auf ca. 3.800 m² Fläche zu einer vermehrten Aufheizung kommen. Dabei werden im Osten des Plangebietes Flächen in Anspruch genommen, die aktuell noch eine Funktion als klimatische Ausgleichsflächen erfüllen. Durch die im Plan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung kann dieser Eingriff in die bioklimatische Situation nur in relativ geringem Umfang innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Schutzgut Arten und Biotope

Den lokalen Tier- und Pflanzengemeinschaften wird durch die geplante Umnutzung im Osten des Plangebiets ein ca. 3.600 m² großer Offenlandbereich mit relativ untergeordneter Habitataignung und hohem Störpotenzial dauerhaft entzogen. Durch die im Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann dieser Eingriff nur in relativ geringem Umfang innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung wird zur Offenlage ergänzt.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild und Erholung

Zu Veränderungen des Landschaftsbildes wird es vor allem im östlichen Teil der überplanten Fläche kommen, da hier der bisherige Offenlandcharakter durch die geplante Bebauung vollständig verändert wird. Für die Erholung der Bevölkerung bedeutet dies keine wesentliche Einschränkung der Erholungsmöglichkeiten, da diesem Bereich wegen seiner defizitären Ausstattung, geringen Ausdehnung und der angrenzenden Verkehrsstrasse keine Bedeutung als siedlungsnahe Erholungsfläche zukommt. In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Gartenflächen nördlich angrenzend an das Plangebiet zu berücksichtigen, für deren Nutzer es durch das Heranrücken der Bebauung bis an die Autobahn zu einer weiteren Urbanisierung der Landschaft kommt. Gleichzeitig wird die Erholungseignung der Gärten durch den Verkehr auf der direkt angrenzenden Erschließungsstraße durch zusätzliche Lärm- und Schadgasemissionen eingeschränkt.

Schutzgut Mensch

Da im Plangebiet vor allem im westlichen Teil langfristig auch eine Wohnnutzung zulässig sein wird, sind für diese vor allem Belastungen durch den Lärm aus dem Straßen- und Luftverkehr zu erwarten. Zur BAB hin können diese Emissionen durch den geplanten Lärmschutzwall deutlich reduziert werden, sodass es hier allenfalls nachts zu einer geringen Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete gemäß § 2 BImSchV kommen wird. In Hinblick auf den Flugverkehrslärm sind als ‚worst-case-Analyse‘ die Prognosewerte für den Ausbaufall 2020 (ohne Maßnahmen Anti-Lärm-Pakt) heranzuziehen, da erst in einem Zeitraum von 5-10 Jahren mit einer Realisierung der Wohnbebauung zu rechnen sein wird. Als äquivalente Dauerschallpegel werden für die Westbetriebsrichtung tags 60 dB(A) und nachts 56 dB(A) prognostiziert; für die Ostbetriebsrichtung liegen die Werte bei 59 dB(A) am Tag und bei 53 dB(A) in der Nacht. Damit werden auch für diese Lärmquelle die Grenzwerte für Mischgebiete gemäß § 2 BImSchV allenfalls nachts geringfügig überschritten. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass es durch die beiden Lärmquellen zu Summationseffekten kommt, die hier nicht genauer quantifiziert werden können. Die im Plan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sollen zu einer Verminderung der Lärmbelastung beitragen.

Verbleibende Beeinträchtigungen

Da für sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes Kompensationsdefizite verbleiben, müssen außerhalb des Plangebietes Ersatzmaßnahmen realisiert werden. Die darüber hinaus wirksamen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch den Straßen- und Luftverkehr können nur durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen weiter vermindert werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachhaltiger Beeinträchtigungen enthalten:

- Beschränkung der Bebauung / Flächenbefestigung auf das erforderliche Minimum,
- Ausschließliche Befestigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit hellen, wasserdurchlässigen Materialien,
- Schutz des Mutterbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915,
- Intensive Begrünung der nicht bebauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen,
- Intensive Begrünung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand,
- Anpflanzung von Baumhecken,
- Anpflanzung von Baumreihen,
- Ausschließliche Verwendung heimischer Gehölzarten für Anpflanzungen,
- Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz.

Mögliche Planungsalternativen

Da die notwendige Erweiterung der Firma Robolution GmbH auf dem bisherigen Firmengrundstück nicht mehr möglich ist, und das expandierende Unternehmen den Standort Gräfenhausen unbedingt beibehalten möchte, da in den letzten Jahren schon erhebliche Investitionen in die Produktionsanlagen getätigt wurden, besteht keine Alternative zu einer Inanspruchnahme der benachbarten, bisher unbebauten Grundstücke. Aus Gründen der Gleichbehandlung, und da die planungsrechtliche Situation nur in einem größeren Zusammenhang geordnet entwickelt werden kann, wurden in die Planung auch die westlich angrenzenden Grundstücke mit einbezogen. Gleichwohl hätte die überplante Fläche im Gegensatz zur aktuellen Planung auch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden können, zumal hier erhebliche Belastungen aus dem Straßen- und Luftverkehr sowie durch einen benachbarten Baustoffbetrieb bestehen. Eine Wohnnutzung mit Vorrang im westlichen Teil soll jedoch zusätzlich zugelassen werden für den Fall, dass der angrenzende Baustoffbetrieb mit seiner Herstellung von Transportbeton in den nächsten Jahren stillgelegt bzw. verlagert wird. Gleichzeitig können die Lärmemissionen von der Autobahn durch den geplanten Lärmschutzwall deutlich reduziert werden, und auch hinsichtlich des Fluglärms wird auch im Prognosefall 2010 nicht mit relevanten Überschreitungen der Grenzwerte gemäß § 2 BImSchV zu rechnen sein. Die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sollen zudem noch zu einer Reduzierung zu erwartenden Belastungen beitragen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung wird es zu Eingriffen in die Schutzgüter des Naturhaushaltes kommen. Über die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen die zu erwartenden Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert bzw. kompensiert werden. Dennoch wird nach Umsetzung der Planung ein Kompensationsdefizit für alle Schutz-

güter verbleiben, das außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll. Eine Überwachung der zu erwartenden Auswirkungen erscheint im vorliegenden Fall nicht sinnvoll, da diese bereits im Vorfeld offensichtlich und zudem kaum durch weitere Maßnahmen zu reduzieren sein werden. Unabhängig davon sollten Umsetzung und Erfolg der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen ca. 3-5 Jahre nach Realisierung der Planung überprüft werden. Diese Kontrolle sollte durch die Gemeinde oder durch ein von ihr beauftragtes qualifiziertes Fachbüro erfolgen.

Aufgestellt: Darmstadt, 04.05.2010, Si/UJ/sh, BB1-PR-161

